



განმცხადებელი (დამინტერესებული პირი)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
მისამართი: შარტავას ქ. 7ა
საკონტაქტო ინფორმაცია: (+995 32) 2 72 22 22;
განცხადების N: 01-01253452811 განცხადების თარიღი: 11.12.2025
ხელმოწერი: კახა კალაძე თანამდებობა: მერი

განცხადება/რომენკლატურა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
თავისუფალი განცხადება

მოთხოვნის ტექსტი

2025 წლის 10 დეკემბრის N 25.2093.2362 განკარგულებით მოწონებული მთავრობის თანხმობა საკრებულოში
გადაგზავნილი

დამატებითი ინფორმაცია

- ფურცლების რაოდენობა: 0
- დანართი: -
- პასუხის გაცემის ფორმა:



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი



წერილის ნომერი: **01-01253452811**
თარიღი: **11/12/2025**

ადრესატი: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
მისამართი: თავისუფლების მოედანი N2

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარეს

ბატონ ზურაბ აბაშიძეს

ბატონო ზურაბ,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში წარდგენილი N01253114014-67; N01253071586-67; N01253292407-67; N01253351053-67; N01253292414-67; N01253293334-67; N01252951515-67; განცხადებებით მოთხოვნილია ქ. თბილისის ტერიტორიაზე დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით დამტკიცებული ფუნქციური ზონის ცვლილება. აღნიშნული საკითხები „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების მე-9 მუხლის მე-9, მე-10, მე-12 პუნქტების თანახმად, განხილულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ და მოწონებული იქნა 2025 წლის 10 დეკემბრის N 25.2093.2362 განკარგულებით.

„ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების მე-9 მუხლის მე-12 და მე-13 პუნქტების შესაბამისად, განსახილველად გიგზავნით, „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტს.

დანართი:

1. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2025 წლის 10 დეკემბრის N 25.2093.2362 განკარგულება - 10 ფურცელი;
2. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე ქალაქ თბილისის საკრებულოს დადგენილების პროექტი -12 ფურცელი;
3. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ

თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის განმარტებითი ბარათი - 10 ფურცელი;

4. პრეზენტაცია - 20 ფურცელი.

კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



განკარგულება - N 25.2093.2362
10 / დეკემბერი / 2025 წ.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის მოწონების შესახებ

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა განიხილავს შემდეგ საკითხებს:

ა) 2025 წლის 7 ნოემბრის N01253114014-67 განცხადებით ნიკოლოზ ამირხანაშვილმა (პირადი ნომერი: 01009013818) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, წყნეთში, სტალინის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.20.01.088.139) სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) მოხსნა;

ბ) 2025 წლის 3 ნოემბრის N01253071586-67 განცხადებით ნატალია ტალახაძემ (პირადი ნომერი: 38001009284) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ავჭალა 2-ის დასახლება, პეტრე მელიქიშვილის ქუჩა N1გ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N72.13.15.381) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა;

გ) 2025 წლის 25 ნოემბრის N01253292407-67 განცხადებით ნოდარ რაზმაძემ (პირადი ნომერი: 01001027654) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ქვალონის ქუჩა N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.16.04.001.143) სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) სპეციალური ზონა 2-ით (სპეცზ-2) ცვლილება;

დ) 2025 წლის 1-ლი დეკემბრის N01253351053-67 განცხადებით ივანე ფასურიშვილმა (პირადი ნომერი: 01017010072) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, სოფელ ოქროყანაში, თბილისის II ჩიხი N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.15.07.019.136) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება;

ე) 2025 წლის 25 ნოემბრის N01253292414-67 განცხადებით ნოდარ რაზმაძემ (პირადი ნომერი: 01001027654) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ხუდადოვის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.16.03.011.005) სატყეო ზონის სპეციალური ზონა 2-ით (სპეცზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა;

ვ) 2025 წლის 25 ნოემბრის N01253293334-67 განცხადებით თამაზი მურვანიძემ (პირადი ნომერი: 01015021376) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ბერი გაბრიელ საღლოსის გამზირი N48დ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.12.060.033) სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება;



ზ) 2025 წლის 22 ოქტომბრის N01252951515-67 განცხადებით ლევანი გვარამძემ (პირადი ნომერი: 10001063285) მოითხოვს ქალაქ თბილისში, მეფე ლუარსაბ I-ის ქუჩა N42-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N81.03.12.464) ნაწილზე სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) სარეკრეაციო ზონა 3-ით (რზ-3) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა.

საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის შედეგად დადგინდა:

ა) ქალაქ თბილისში, წყნეთში, სტალინის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.20.01.088.139) მოთხოვნილია სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიაზე სპორტული მოედნებისა (პადელების) და მისი მომსახურე შენობა ნაგებობების განთავსება.

საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარე ტერიტორია ხასიათდება შერეული ტიპის განაშენიანებით. ტერიტორიაზე ფიქსირდება, როგორც ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები, ასევე სპორტული დანიშნულების შენობა-ნაგებობები, საპროექტო მიწის ნაკვეთს სამხრეთიდან ესაზღვრება მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ღია სპორტული მოედანი, ჩრდილოეთიდან სპორტული დანიშნულების შენობა-ნაგებობა (ტანვარჯიშის განვითარების სპორტული ცენტრი)).

N01.20.01.088.139 საკადასტრო ერთეულზე შეთანხმებულია საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემები. საპროექტო, მომიჯნავე და მიმდებარე მიწის ნაკვეთები უზრუნველყოფილია მისასვლელი გზით და ჩამოყალიბებულია შესაბამისი ინფრასტრუქტურა, რაც მნიშვნელოვანია სრულყოფილი საცხოვრებელი გარემოსთვის. შესაბამისად, მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილებით არ იცვლება მიმდებარე განაშენიანების ქალაქგეგმარებითი ხასიათი.

ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია (საკადასტრო კოდი: N01.20.01.088.139) განკარგულია სახელმწიფოს მიერ, საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად გადაეგზავნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ-ქონების მართვის სააგენტოს. სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროსთვის სააგენტოს 2025 წლის 19 ნოემბრის N61-01253232744 წერილით მიმართვის საფუძველზე, დანიშნულ იქნა სასაქონლო ექსპერტიზა, მყიდველის მიერ შეძენილი N01.20.01.088.139 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მოქმედი 2000 კვ.მ სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილებისა და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) მოხსნის გათვალისწინებით დადგენილ ღირებულებას შორის სხვაობის დადგენის მიზნით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 1-ლი დეკემბრის N61-01253352168 და 2025 წლის 2 დეკემბრის N61-01253363327 წერილების შესაბამისად, შესაფასებელ მიწის ნაკვეთზე აღნიშნული ცვლილებით განპირობებული ფასთა შორის სხვაობა არ ფიქსირდება შეფასების პერიოდისთვის.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურს, 2025 წლის 19 ნოემბრის N0125323234 წერილის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში, მიზანშეწონილად მიაჩნია საპროექტო მიწის ნაკვეთზე განხორციელდეს სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის

(რზ-3) მოხსნა.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, წყნეთში, სტალინის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.20.01.088.139) სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) მოხსნა შემდგომში მასზე სპორტული მოედნების (პადელების) და მისი მომსახურე შენობა-ნაგებობების განთავსების პირობით მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, ავჭალა 2-ის დასახლება, პეტრე მელიქიშვილის ქუჩა N1გ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N72.13.15.381) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიზე მოთხოვნილია საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიის ფაქტობრივ მდგომარეობასთან შესაბამისობაში მოყვანა და N72.13.15.381 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მისასვლელი გზის უზრუნველყოფა.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „პ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, წარმოადგენს სატრანსპორტო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს/შენობა-ნაგებობებს (მათ შორის მიწისქვეშა ავტოსადგომებს), ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირების ადგილებს; ასევე, შპს „საქართველოს ფოსტის“ (ს/ნ 203836233) ჯიხურებს.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს, 2025 წლის 24 ნოემბრის N01253283578 წერილის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორია წარმოადგენს გზას და ფაქტობრივად გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია.

ამასთან, სააგენტოში წარმოდგენილი 2024 წლის 9 თებერვლის N16-01240401655 გადაწყვეტილებით შეთანხმდა ქალაქ თბილისში, ავჭალა 2-ის დასახლებაში, პეტრე მელიქიშვილის ქუჩა N1გ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N72.13.15.381) საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა. დამტკიცებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა სააგენტოს მიერ შეთანხმებულია იმ პირობით, რომ ტროტუარების ნაწილი, რომელიც მდებარეობს საკადასტრო საზღვრებში, დაიტვირთებოდა საჯარო სერვიტუტით.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მოქმედი

მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2) და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 5 დეკემბრის N01253395068 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალების მოხსნა.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ავჭალა 2-ის დასახლება, პეტრე მელიქიშვილის ქუჩა N1გ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N72.13.15.381) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა მისაღებია;

გ) ქალაქ თბილისში, ქვალონის ქუჩა N1-ში, (ნაკვეთი 01/038) მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.16.04.001.143) მოთხოვნილია სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) სპეციალური ზონა 2-ით (სპეცზ-2) ცვლილება.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიაზე სასაფლაოს მოწყობა.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების თანახმად სპეციალური ზონა 2 (სპეცზ-2) წარმოადგენს სპეციალურ ქვეზონას, რომელიც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ სასაფლაო გამოყენების ტერიტორიებს.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ “ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სპეციალურ ზონა 2-ში (სპეცზ-2) დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა სასაფლაოებისა და მათი დამხმარე შენობა-ნაგებობებისა (არადომინირებული), აგრეთვე საკულტო და მისი ფუნქციის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობებისა/სამყოფის განთავსება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე.

ამასთან, საპროექტო ტერიტორიის მომიჯნავედ, მიმდებარე ტერიტორიაზე ვრცელ არეალზე მოწყობილია სასაფლაო, შესაბამისად, მასზე გავრცელებულია სპეციალური ზონა 2 (სპეცზ-2) და საპროექტო მიწის ნაკვეთზე მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილება არ გამოიწვევს ფუნქციური ზონის ფრაგმენტიზაციას.

მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით, ხორციელდება საპროექტო მიწის ნაკვეთსა და N01.16.04.001.078 საკადასტრო ერთეულს შორის, ჩრდილო-აღმოსავლეთით არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიასა და N01.16.04.001.078 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მცირე ნაწილზე ხარვეზის სახით დარჩენილი სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) სპეციალური ზონა 2-ით (სპეცზ-2) ცვლილება.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ქვალონის ქუჩა N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: N01.16.04.001.143) და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ასევე, N01.16.04.001.078 საკადასტრო ერთეულის მცირე ნაწილზე სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) სპეციალური ზონა 2-ით (სპეცზ-2) ცვლილება მისაღება;

დ) ქალაქ თბილისში, სოფელი ოქროყანა, თბილისის II ჩიხი N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.15.07.019.136) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საკადასტრო საზღვრების (ე.წ. „წითელი ხაზების“) კორექტირება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 9 დეკემბრის N0125343158 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მერიის ერთიანი რუკისა და განცხადებაში წარმოდგენილი ფოტომასალის მიხედვით, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ვრცელდება ფაქტობრივ ღობეზე და შესაბამისად, არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია.

მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, ინტეგრირულ რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, საპროექტო ტერიტორიის მიღმა, დასავლეთით არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით, ხორციელდება სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელი ოქროყანა, თბილისის II ჩიხი N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.15.07.019.136) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება მისაღება;

ე) ქალაქ თბილისში, ხუდადოვის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.16.03.011.005) მოთხოვნილია სატყეო ზონის სპეციალური ზონა 2-ით (სპეცზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიაზე სასაფლაოს მოწყობა.

ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია წარმოადგენს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებას, საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად გადაეგზავნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს. 2025 წლის 8 დეკემბრის N61-01253422748 წერილის შესაბამისად, იმ შემთხვევაში, თუ სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსთვის, ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით, მიზანშეწონილია N01.16.03.011.005 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე სატყეო ზონის სპეციალური ზონა 2-ით (სპეცზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა, სსიპ ქონების მართვის სააგენტო, როგორც ქონების განმკარგავი, არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებულ ტერიტორიაზე განხორციელდეს გავრცელებული ფუნქციური ზონის ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა, კანონით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 5 დეკემბრის N01253395051 წერილის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა.

ამასთან, საპროექტო ტერიტორიის მომიჯნავედ, მიმდებარე ტერიტორიაზე მოწყობილია სასაფლაო, რომელზეც სისტემურად, ერთიან არეალზე ვრცელდება სპეციალური ზონა 2 (სპეცზ-2). მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, შენარჩუნდება ერთიანი სახის ზონის სტრუქტურა, საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი და ფუნქციური ზონის ცვლილებას არ ექნება ფრაგმენტული ხასიათი.

მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით, ხორციელდება საპროექტო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, N01.16.03.011.001 საკადასტრო ერთეულის ნაწილზე, N01.16.03.011.005 საკადასტრო კოდის მიჯნასთან, ხარვეზის სახით დარჩენილი სატყეო ზონის სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება. ცვლილებას ექვემდებარება გამწვანებული ტერიტორიების რუკაც.

შემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ხუდადოვის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.16.03.011.005) სატყეო ზონის სპეციალური ზონა 2-ით (სპეცზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა, ასევე, N01.16.03.011.001 საკადასტრო ერთეულის ნაწილზე სატყეო ზონის სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება მისაღებია; ცვლილებას ექვემდებარება გამწვანებული ტერიტორიების რუკაც;

ვ) ქალაქ თბილისში, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირი N48დ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.12.060.033) მოთხოვნილია სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) საზოგადოებრივ - საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ზონის დაბრუნება მრავალფუნქციური შენობის განთავსების მიზნით.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გეგმით, საკადასტრო კოდით N01.17.12.060.033 რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდებოდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1).

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება სამრეწველო ზონა 1 (ს-1). ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით აღნიშნული ზღუდავს მესაკუთრის კანონიერ უფლებებს მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარებასთან დაკავშირებით.

„ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24

მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად, სამრეწველო ზონა (ს-1) წარმოადგენს შერეულ სამრეწველო ქვეზონას და მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საწარმოო და სამრეწველო გამოყენების ტერიტორიებს; სამრეწველო ზონა 1-ში (ს-1) განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები; შესაძლებელია ს-1-ის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი საზოგადოებრივი შენობების/სამყოფების არსებობა არაუმეტეს საერთო ოდენობის 25%-ის, კანონმდებლობის შესაბამისად; ასევე სასაწყობო, ელექტროქვესადგურებისა და წყლის რეზერვუარებისათვის განკუთვნილი ობიექტების განთავსება. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმების საფუძველზე, საგამონაკლისო დასაშვებ სახეობას წარმოადგენს სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტი.

სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)-ში განსათავსებელი საწარმოები გამოირჩევიან ტექნოლოგიურობით, ენერგომომჭირნეობით და მასალის დანახარჯის სიმცირით. ასეთი ტიპის საწარმოები უმეტესად ეკოლოგიური სისუფთავით გამოირჩევიან და სავსებით შესაძლებელია მათი განთავსება აგრეთვე საზოგადოებრივ-საქმიანი სივრცის ფარგლებში.

„ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „რ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) წარმოადგენს საშუალო ინტენსივობის შერეულ საზოგადოებრივ-საქმიან ქვეზონას, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (მათ შორის გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ში (სსზ-1) განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით.

მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით, ხორციელდება საპროექტო მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.17.12.060.033) მომიჯნავედ (ჩრდილოეთით) დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ხარვეზის სახით დარჩენილი სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება.

წინამდებარე დადგენილების მიღებით ზიანის ანაზღაურებაზე უფლებამოსილი მესაკუთრის კანონიერი უფლების აღდგენის მიზნითა და ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირი N48დ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: N01.17.12.060.033) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება მისაღებია;

ზ) ქალაქ თბილისში, მეფე ლუარსაბ I-ის ქუჩა N42-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N81.03.12.464) ნაწილზე მოთხოვნილია სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) სარეკრეაციო ზონა 3-ით (რზ-3) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება,

კერძოდ, ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) წარმოადგენს სარეკრეაციო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: ბაღი, ბუღვარი, სკვერი, გაზონი და სხვა მსგავსი, გარდა სხვა სარეკრეაციო ზონებში მოქცეულისა; რზ-1-ში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: განათების, სარწყავი სისტემის, სარეკლამო ბილბორდის, დეკორატიული გაფორმების ობიექტის, კიბეების, საფეხმავლო გზების ან/და ბილიკებისა. ასევე, დასაშვებია ტრანსპორტის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზის მოწყობა.

ვინაიდან „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გეგმით, N81.03.12.464 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდებოდა სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3), ხოლო ფაქტობრივი მდგომარეობით „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1), რომლითაც იზღუდება მესაკუთრის კანონიერი უფლებები მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებასთან/გამოყენების სახეობასთან დაკავშირებით.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) წარმოადგენს სარეკრეაციო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ დასასვენებელი, სამკურნალო, სპორტული და გასართობი გამოყენების ტერიტორიებს. სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)-ში დასაშვებია განაშენიანების რეგულირების წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები.

ამასთან, ქალაქ თბილისში, მეფე ლუარსაბ I-ის ქუჩა N42-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N81.03.12.464) სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით 2025 წლის 9 დეკემბრის Nბ01.01253436 ბრძანებით გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.

ამასთანავე, თბილისის ერთიანი ინტერაქტიული რუკის მონაცემებით, დაინტერესებაში არსებულ ტერიტორიაზე ვრცელდება დაბალი გეოლოგიური საფრთხეების არეალი.

საპროექტო ტერიტორიის ნაწილზე ვრცელდება მდინარის წყალდაცვითი (სანიტარული დაცვის არეალი) ზონა, რომელიც წარმოადგენს მასშტაბური შეზღუდვის არეალს. წყალდაცვითი (სანიტარული დაცვის არეალი) ზონა კვეთს, როგორც განსახილველ მიწის ნაკვეთის ნაწილს, ასევე, სხვა კერძო მიწის ნაკვეთებს და ზღუდავს მათ სამშენებლო განვითარებას. ზემოაღნიშნული შეზღუდვის არეალის გათვალისწინება აუცილებელია სანებართვო დოკუმენტაციის განხილვის პროცესში.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 9 დეკემბრის N01253432006 წერილის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, საპროექტო ტერიტორიის იმ ნაწილზე, სადაც არ ვრცელდება მდინარის წყალდაცვითი ზონა, განხორციელდეს სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) სარეკრეაციო ზონა 3-ით (რზ-3) ცვლილება და მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, მეფე ლუარსაბ I-ის ქუჩა N42-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N81.03.12.464) ნაწილზე სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) სარეკრეაციო ზონა 3-ით (რზ-3) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა მისაღებია (ნაწილობრივ).

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 75-ე მუხლის „ბ.ა“ და „ე.ბ“ ქვეპუნქტებისა და „ტექნიკური რეგლამენტის-დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტის მე-14 მუხლის პირველი პუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-12 პუნქტის საფუძველზე,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1. მოწონებულ იქნეს „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად, შემდეგ საკითხებზე:

ა) ქალაქ თბილისში, წყნეთში, სტალინის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.20.01.088.139) სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) მოხსნა, შემდგომში მასზე სპორტული მოედნების (პადელების) და მისი მომსახურე შენობა-ნაგებობების განთავსების პირობით;

ბ) ქალაქ თბილისში, ავჭალა 2-ის დასახლება, პეტრე მელიქიშვილის ქუჩა N1გ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N72.13.15.381) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა;

გ) ქალაქ თბილისში, ქვალონის ქუჩა N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: N01.16.04.001.143) და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ასევე, N01.16.04.001.078 საკადასტრო ერთეულის მცირე ნაწილზე სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) სპეციალური ზონა 2-ით (სპეცზ-2) ცვლილება;

დ) ქალაქ თბილისში, სოფელი ოქროყანა, თბილისის II ჩიხი N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.15.07.019.136) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება;

ე) ქალაქ თბილისში, ხუდადოვის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.16.03.011.005) სატყეო ზონის სპეციალური ზონა 2-ით (სპეცზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა, ასევე N01.16.03.011.001 საკადასტრო ერთეულის ნაწილზე სატყეო ზონის სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება; ცვლილებას ექვემდებარება გამწვანებული ტერიტორიების რუკაც;

ვ) ქალაქ თბილისში, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირი N48დ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: N01.17.12.060.033) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება;

ზ) ქალაქ თბილისში, მეფე ლუარსაბ I-ის ქუჩა N42-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N81.03.12.464) ნაწილზე სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) სარეკრეაციო ზონა 3-ით (რზ-3) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა მისაღებია (ნაწილობრივ).

2. კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველ მოადგილეს (ვიცე - მერი) გიორგი ტყემალაძეს.

3. ამ განკარგულების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის განკარგულების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ.თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი N64), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი



კახა კალაძე

**„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ
თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში
ცვლილების შეტანის თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების
პროექტის მოწონების თაობაზე**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა განიხილავს შემდეგ საკითხებს:

ა) 2025 წლის 7 ნოემბრის N01253114014-67 განცხადებით ნიკოლოზ ამირხანაშვილმა (პირადი ნომერი: 01009013818) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, წყნეთში, სტალინის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.20.01.088.139) სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) მოხსნა;

ბ) 2025 წლის 3 ნოემბრის N01253071586-67 განცხადებით ნატალია ტალახაძემ (პირადი ნომერი: 38001009284) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, აკჰალა 2-ის დასახლება, პეტრე მელიქიშვილის ქუჩა, N1გ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 72.13.15.381) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა;

გ) 2025 წლის 25 ნოემბრის N01253292407-67 განცხადებით ნოდარ რაზმაძემ (პირადი ნომერი: 01001027654) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ქვალონის ქუჩა, N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.16.04.001.143) სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) სპეციალური ზონა 2-ით (სპეცზ-2) ცვლილება;

დ) 2025 წლის 1-ლი დეკემბრის N01253351053-67 განცხადებით ივანე ფასურიშვილმა (პირადი ნომერი: 01017010072) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, სოფელი ოქროყანა, თბილისის II ჩიხი, N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.15.07.019.136) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება;

ე) 2025 წლის 25 ნოემბრის N01253292414-67 განცხადებით ნოდარ რაზმაძემ (პირადი ნომერი: 01001027654) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ხუდადოვის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.16.03.011.005) სატყეო ზონის სპეციალური ზონა 2-ით (სპეცზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა;

ვ) 2025 წლის 25 ნოემბრის N01253293334-67 განცხადებით თამაზი მურვანიძემ (პირადი ნომერი: 01015021376) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირი, N48დ-ში

არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.17.12.060.033) სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება;

ზ) 2025 წლის 22 ოქტომბრის N01252951515-67 განცხადებით ლევანი გვარამეძე (პირადი ნომერი: 10001063285) მოითხოვს ქალაქ თბილისში, მეფე ლუარსაბ I-ის ქუჩა, N42-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 81.03.12.464) ნაწილზე სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) სარეკრეაციო ზონა 3-ით (რზ-3) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა.

საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის შედეგად დადგინდა:

ა) ქალაქ თბილისში, წყნეთში, სტალინის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.20.01.088.139) მოთხოვნილია სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიაზე სპორტული მოედნებისა (პადელების) და მისი მომსახურე შენობა ნაგებობების განთავსება.

საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარე ტერიტორია ხასიათდება შერეული ტიპის განაშენიანებით. ტერიტორიაზე ფიქსირდება, როგორც ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები, ასევე სპორტული დანიშნულების შენობა-ნაგებობები, საპროექტო მიწის ნაკვეთს სამხრეთიდან ესაზღვრება მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ღია სპორტული მოედანი, ჩრდილოეთიდან სპორტული დანიშნულების შენობა-ნაგებობა (ტანვარჯიშის განვითარების სპორტული ცენტრი).

N01.20.01.088.139 საკადასტრო ერთეულზე შეთანხმებულია საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემები. საპროექტო, მომიჯნავე და მიმდებარე მიწის ნაკვეთები უზრუნველყოფილია მისასვლელი გზით და ჩამოყალიბებულია შესაბამისი ინფრასტრუქტურა, რაც მნიშვნელოვანია სრულყოფილი საცხოვრებელი გარემოსთვის. შესაბამისად, მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილებით არ იცვლება მიმდებარე განაშენიანების ქალაქგეგმარებითი ხასიათი.

ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია (საკადასტრო კოდი: 01.20.01.088.139) განკარგულია სახელმწიფოს მიერ, საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად გადაეგზავნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს. სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროსთვის სააგენტოს 2025 წლის 19 ნოემბრის N61-01253232744 წერილით მიმართვის საფუძველზე, დანიშნულ იქნა სასაქონლო ექსპერტიზა, მყიდველის მიერ შეძენილი N01.20.01.088.139 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მოქმედი 2000 კვ.მ სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) სპეციალური

ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილებისა და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) მოხსნის გათვალისწინებით დადგენილ ღირებულებას შორის სხვაობის დადგენის მიზნით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 1-ლი დეკემბრის N61-01253352168 და 2025 წლის 2 დეკემბრის N61-01253363327 წერილების შესაბამისად, შესაფასებელ მიწის ნაკვეთზე აღნიშნული ცვლილებით განპირობებული ფასთა შორის სხვაობა არ ფიქსირდება შეფასების პერიოდისთვის.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურს, 2025 წლის 19 ნოემბრის N0125323234 წერილის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში, მიზანშეწონილად მიაჩნია საპროექტო მიწის ნაკვეთზე განხორციელდეს სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) მოხსნა.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, წყნეთში, სტალინის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.20.01.088.139) სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) მოხსნა შემდგომში **მასზე სპორტული მოედნების (პადელების) და მისი მომსახურე შენობა-ნაგებობების განთავსების პირობით** მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, ავჭალა 2-ის დასახლება, პეტრე მელიქიშვილის ქუჩა, N1გ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 72.13.15.381) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიზე მოთხოვნილია საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიის ფაქტობრივ მდგომარეობასთან შესაბამისობაში მოყვანა და N72.13.15.381 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მისასვლელი გზის უზრუნველყოფა.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „პ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, წარმოადგენს სატრანსპორტო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გაზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით),

მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს/შენობა-ნაგებობებს (მათ შორის მიწისქვეშა ავტოსადგომებს), ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირების ადგილებს; ასევე, შპს „საქართველოს ფოსტის“ (ს/ნ 203836233) ჯიხურებს.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს, 2025 წლის 24 ნოემბრის N01253283578 წერილის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორია წარმოადგენს გზას და ფაქტობრივად გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია.

ამასთან, სააგენტოში წარმოდგენილი 2024 წლის 9 თებერვლის №16-01240401655 გადაწყვეტილებით შეთანხმდა ქალაქ თბილისში, ავჭალა 2-ის დასახლებაში, პეტრე მელიქიშვილის ქუჩა, N1გ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 72.13.15.381) საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა. დამტკიცებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა სააგენტოს მიერ შეთანხმებულია იმ პირობით, რომ ტროტუარების ნაწილი, რომელიც მდებარეობს საკადასტრო საზღვრებში, დაიტვირთებოდა საჯარო სერვიტუტით.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2) და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 5 დეკემბრის N01253395068 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალების მოხსნა.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ავჭალა 2-ის დასახლება, პეტრე მელიქიშვილის ქუჩა, N1გ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 72.13.15.381) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა მისაღებია;

გ) ქალაქ თბილისში, ქვალონის ქუჩა, N1-ში, (ნაკვეთი 01/038) მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.16.04.001.143) მოთხოვნილია სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) სპეციალური ზონა 2-ით (სპეცზ-2) ცვლილება.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიაზე სასაფლაოს მოწყობა.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების თანახმად სპეციალური ზონა 2 (სპეცზ-2) წარმოადგენს სპეციალურ ქვეზონას, რომელიც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ სასაფლაო გამოყენების ტერიტორიებს.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ “ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სპეციალურ ზონა 2-ში (სპეცზ-2) დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა სასაფლაოებისა და მათი დამხმარე შენობა-ნაგებობებისა (არადომინირებული), აგრეთვე საკულტო და მისი ფუნქციის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობებისა/სამყოფის განთავსება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე.

ამასთან, საპროექტო ტერიტორიის მომიჯნავედ, მიმდებარე ტერიტორიაზე ვრცელ არეალზე მოწყობილია სასაფლაო, შესაბამისად, მასზე გავრცელებულია სპეციალური ზონა 2 (სპეცზ-2) და საპროექტო მიწის ნაკვეთზე მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილება არ გამოიწვევს ფუნქციური ზონის ფრაგმენტიზაციას.

მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით, ხორციელდება საპროექტო მიწის ნაკვეთსა და N01.16.04.001.078 საკადასტრო ერთეულს შორის, ჩრდილო-აღმოსავლეთით არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიასა და N01.16.04.001.078 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მცირე ნაწილზე ხარვეზის სახით დარჩენილი სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) სპეციალური ზონა 2-ით (სპეცზ-2) ცვლილება.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ქვალონის ქუჩა, N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: 01.16.04.001.143) და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ასევე, N01.16.04.001.078 საკადასტრო ერთეულის მცირე ნაწილზე სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) სპეციალური ზონა 2-ით (სპეცზ-2) ცვლილება მისაღებია;

დ) ქალაქ თბილისში, სოფელი ოქროყანა, თბილისის II ჩიხი, N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.15.07.019.136) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საკადასტრო საზღვრების (ე.წ. „წითელი ხაზების“) კორექტირება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 9 დეკემბრის N0125343158 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მერიის ერთიანი რუკისა და განცხადებაში წარმოდგენილი ფოტომასალის მიხედვით, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ვრცელდება ფაქტობრივ ღობეზე და შესაბამისად, არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია.

მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, ინტერაქტიულ რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, საპროექტო ტერიტორიის მიღმა, დასავლეთით არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ხორციელდება სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელი ოქროყანა, თბილისის II ჩიხი, N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.15.07.019.136) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება მისაღებია;

ე) ქალაქ თბილისში, ხუდადოვის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.16.03.011.005) მოთხოვნილია სატყეო ზონის სპეციალური ზონა 2-ით (სპეცზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიაზე სასაფლაოს მოწყობა.

ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია წარმოადგენს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებას, საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად გადაეგზავნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს. 2025 წლის 8 დეკემბრის N61-01253422748 წერილის შესაბამისად, იმ შემთხვევაში, თუ სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსთვის, ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით, მიზანშეწონილია 01.16.03.011.005 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე სატყეო

ზონის სპეციალური ზონა 2-ით (სპეცზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა, სსიპ ქონების მართვის სააგენტო, როგორც ქონების განმკარგავი, არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებულ ტერიტორიაზე განხორციელდეს გავრცელებული ფუნქციური ზონის ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა, კანონით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 5 დეკემბრის N01253395051 წერილის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა.

ამასთან, საპროექტო ტერიტორიის მომიჯნავედ, მიმდებარე ტერიტორიაზე მოწყობილია სასაფლაო, რომელზეც სისტემურად, ერთიან არეალზე ვრცელდება სპეციალური ზონა 2 (სპეცზ-2). მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, შენარჩუნდება ერთიანი სახის ზონის სტრუქტურა, საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი და ფუნქციური ზონის ცვლილებას არ ექნება ფრაგმენტული ხასიათი.

მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით, ხორციელდება საპროექტო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, 01.16.03.011.001 საკადასტრო ერთეულის ნაწილზე, 01.16.03.011.005 საკადასტრო კოდის მიჯნასთან, ხარვეზის სახით დარჩენილი სატყეო ზონის სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება. ცვლილებას ექვემდებარება გამწვანებული ტერიტორიების რუკაც.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ხუდადოვის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.16.03.011.005) სატყეო ზონის სპეციალური ზონა 2-ით (სპეცზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა, ასევე, 01.16.03.011.001 საკადასტრო ერთეულის ნაწილზე სატყეო ზონის სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება მისაღებია; ცვლილებას ექვემდებარება გამწვანებული ტერიტორიების რუკაც;

ვ) ქალაქ თბილისში, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირი N48დ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.17.12.060.033) მოთხოვნილია სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) საზოგადოებრივ - საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014

წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ზონის დაბრუნება მრავალფუნქციური შენობის განთავსების მიზნით.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გეგმით, საკადასტრო კოდით 01.17.12.060.033 რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდებოდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1).

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება სამრეწველო ზონა 1 (ს-1). ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით აღნიშნული ზღუდავს მესაკუთრის კანონიერ უფლებებს მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარებასთან დაკავშირებით.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად, სამრეწველო ზონა (ს-1) წარმოადგენს შერეულ სამრეწველო ქვეზონას და მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საწარმოო და სამრეწველო გამოყენების ტერიტორიებს; სამრეწველო ზონა 1-ში (ს-1) განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები; შესაძლებელია ს-1-ის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი საზოგადოებრივი შენობების/სამყოფების არსებობა არაუმეტეს საერთო ოდენობის 25%-ის, კანონმდებლობის შესაბამისად; ასევე სასაწყობო, ელექტროქვესადგურებისა და წყლის რეზერვუარებისათვის განკუთვნილი ობიექტების განთავსება. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმების საფუძველზე, საგამონაკლისო დასაშვებ სახეობას წარმოადგენს სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტი.

სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)-ში განსათავსებელი საწარმოები გამოირჩევიან ტექნოლოგიურობით, ენერგომომჭირნეობით და მასალის დანახარჯის სიმცირით. ასეთი ტიპის საწარმოები უმეტესად ეკოლოგიური სისუფთავით გამოირჩევიან და სავსებით შესაძლებელია მათი განთავსება აგრეთვე საზოგადოებრივ-საქმიანი სივრცის ფარგლებში.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების

წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „რ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) წარმოადგენს საშუალო ინტენსივობის შერეულ საზოგადოებრივ-საქმიან ქვეზონას, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (მათ შორის გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ში (სსზ-1) განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით.

მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ხორციელდება საპროექტო მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.17.12.060.033) მომიჯნავედ (ჩრდილოეთით) დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ხარვეზის სახით დარჩენილი სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება.

წინამდებარე დადგენილების მიღებით ზიანის ანაზღაურებაზე უფლებამოსილი მესაკუთრის კანონიერი უფლების აღდგენის მიზნითა და ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირი, N48-ში არსებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: 01.17.12.060.033) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება მისაღება;

ზ) ქალაქ თბილისში, მეფე ლუარსაბ I-ის ქუჩა, N 42-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N81.03.12.464) ნაწილზე მოთხოვნილია სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) სარეკრეაციო ზონა 3-ით (რზ-3) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება, კერძოდ, ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) წარმოადგენს სარეკრეაციო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი და სხვა მსგავსი, გარდა სხვა სარეკრეაციო ზონებში მოქცეულისა; რზ-1-ში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: განათების, სარწყავი სისტემის, სარეკლამო ბილბორდის, დეკორატიული გაფორმების ობიექტის, კიბეების, საფეხმავლო

გზების ან/და ბილიკებისა. ასევე, დასაშვებია ტრანსპორტის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზის მოწყობა.

ვინაიდან „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გეგმით, 81.03.12.464 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდებოდა სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3), ხოლო ფაქტობრივი მდგომარეობით „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1), რომლითაც იზღუდება მესაკუთრის კანონიერი უფლებები მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებასთან/გამოყენების სახეობასთან დაკავშირებით.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) წარმოადგენს სარეკრეაციო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ დასასვენებელი, სამკურნალო, სპორტული და გასართობი გამოყენების ტერიტორიებს. სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)-ში დასაშვებია განაშენიანების რეგულირების წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები.

ამასთან, ქალაქ თბილისში, მეფე ლუარსაბ I-ის ქუჩა, N42-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 81.03.12.464) სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით 2025 წლის 9 დეკემბრის №01.01253436 ბრძანებით გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.

ამასთანავე, თბილისის ერთიანი ინტერაქტიული რუკის მონაცემებით, დაინტერესებაში არსებულ ტერიტორიაზე ვრცელდება დაბალი გეოლოგიური საფრთხეების არეალი.

საპროექტო ტერიტორიის ნაწილზე ვრცელდება მდინარის წყალდაცვითი (სანიტარული დაცვის არეალი) ზონა, რომელიც წარმოადგენს მასშტაბური შეზღუდვის არეალს. წყალდაცვითი (სანიტარული დაცვის არეალი) ზონა კვეთს, როგორც განსახილველ მიწის ნაკვეთის ნაწილს, ასევე სხვა კერძო მიწის ნაკვეთებს და ზღუდავს მათ სამშენებლო განვითარებას. ზემოაღნიშნული შეზღუდვის არეალის გათვალისწინება აუცილებელია სანებართვო დოკუმენტაციის განხილვის პროცესში.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 9 დეკემბრის N01253432006 წერილის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა,

საპროექტო ტერიტორიის იმ ნაწილზე, სადაც არ ვრცელდება მდინარის წყალდაცვითი ზონა, განხორციელდეს სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) სარეკრეაციო ზონა 3-ით (რზ-3) ცვლილება და მოხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, მეფე ლუარსაბ I-ის ქუჩა, N 42-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 81.03.12.464) ნაწილზე სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) სარეკრეაციო ზონა 3-ით (რზ-3) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა მისაღებია (ნაწილობრივ).

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 75-ე მუხლის „ბ.ა“ და „ე.ბ“ ქვეპუნქტებისა და „ტექნიკური რეგლამენტის-დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტის მე-14 მუხლის პირველი პუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-12 პუნქტის საფუძველზე,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1. მოწონებულ იქნეს „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად, შემდეგ საკითხებზე:

ა) ქალაქ თბილისში, წყნეთში, სტალინის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.20.01.088.139) სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) მოხსნა, **შემდგომში მასზე სპორტული მოედნების (პადელების) და მისი მომსახურე შენობა-ნაგებობების განთავსების პირობით;**

ბ) ქალაქ თბილისში, ავჭალა 2-ის დასახლება, პეტრე მელიქიშვილის ქუჩა, N18-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 72.13.15.381) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა;

გ) ქალაქ თბილისში, ქვალონის ქუჩა, N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: 01.16.04.001.143) და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ასევე, N01.16.04.001.078 საკადასტრო ერთეულის მცირე ნაწილზე სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) სპეციალური ზონა 2-ით (სპეცზ-2) ცვლილება;

დ) ქალაქ თბილისში, სოფელი ოქროყანა, თბილისის II ჩიხი, N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.15.07.019.136) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება;

ე) ქალაქ თბილისში, ხუდადოვის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.16.03.011.005) სატყეო ზონის სპეციალური ზონა 2-ით (სპეცზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა, ასევე 01.16.03.011.001 საკადასტრო ერთეულის ნაწილზე სატყეო ზონის სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება; ცვლილებას ექვემდებარება გამწვანებული ტერიტორიების რუკაც;

ვ) ქალაქ თბილისში, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირი, N48დ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: 01.17.12.060.033) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება;

ზ) ქალაქ თბილისში, მეფე ლუარსაბ I-ის ქუჩა, N42-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 81.03.12.464) ნაწილზე სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) სარეკრეაციო ზონა 3-ით (რზ-3) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა მისაღებია (ნაწილობრივ).

2. კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველ მოადგილეს (ვიცე - მერს) გიორგი ტყემალაძეს.

3. ამ განკარგულების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის განკარგულების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, №64) საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

დადგენილება №

_____ 2025 წ.

ქ. თბილისი

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე

„ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-20 მუხლის თანახმად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

მუხლი 1

შეტანილ იქნეს ცვლილება „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში (სსმ, ვებგვერდი: www.matsne.gov.ge, 15/03/2019, სარეგისტრაციო კოდი: 330090020.35.101.016587) და დადგენილების პირველი პუნქტით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილი – რუკა (ფუნქციური ზონები) ჩამოყალიბდეს თანდართული რედაქციით.

მუხლი 2

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის

საკრებულოს თავმჯდომარე

ზურაბ აბაშიძე

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის განმარტებითი ბარათი

ა) პროექტის მიღების (გამოცემის) მიზეზი/ძირითადი დამახასიათებელი ნიშნები:

ა.ა) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის (შემდგომში - პროექტის) მიღების (გამოცემის) მიზეზი:

ა) ქალაქ თბილისში, წყნეთში, სტალინის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.20.01.088.139) მოთხოვნილია სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიაზე სპორტული მოედნებისა (პადელების) და მისი მომსახურე შენობა ნაგებობების განთავსება.

საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარე ტერიტორია ხასიათდება შერეული ტიპის განაშენიანებით. ტერიტორიაზე ფიქსირდება, როგორც ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები, ასევე სპორტული დანიშნულების შენობა-ნაგებობები, საპროექტო მიწის ნაკვეთს სამხრეთიდან ესაზღვრება მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ღია სპორტული მოედანი, ჩრდილოეთიდან სპორტული დანიშნულების შენობა-ნაგებობა (ტანვარჯიშის განვითარების სპორტული ცენტრი).

N01.20.01.088.139 საკადასტრო ერთეულზე შეთანხმებულია საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემები. საპროექტო, მომიჯნავე და მიმდებარე მიწის ნაკვეთები უზრუნველყოფილია მისასვლელი გზით და ჩამოყალიბებულია შესაბამისი ინფრასტრუქტურა, რაც მნიშვნელოვანია სრულყოფილი საცხოვრებელი გარემოსთვის. შესაბამისად, მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილებით არ იცვლება მიმდებარე განაშენიანების ქალაქგეგმარებითი ხასიათი.

ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია (საკადასტრო კოდი: 01.20.01.088.139) განკარგულია სახელმწიფოს მიერ, საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად გადაეგზავნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს. სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროსთვის სააგენტოს 2025 წლის 19 ნოემბრის N61-01253232744 წერილით მიმართვის საფუძველზე, დანიშნულ იქნა სასაქონლო ექსპერტიზა, მყიდველის მიერ შეძენილი N01.20.01.088.139 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მოქმედი 2000 კვ.მ სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3)

სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილებისა და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) მოხსნის გათვალისწინებით დადგენილ ღირებულებას შორის სხვაობის დადგენის მიზნით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 1-ლი დეკემბრის N61-01253352168 და 2025 წლის 2 დეკემბრის N61-01253363327 წერილების შესაბამისად, შესაფასებელ მიწის ნაკვეთზე აღნიშნული ცვლილებით განპირობებული ფასთა შორის სხვაობა არ ფიქსირდება შეფასების პერიოდისთვის.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურს, 2025 წლის 19 ნოემბრის N0125323234 წერილის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში, მიზანშეწონილად მიაჩნია საპროექტო მიწის ნაკვეთზე განხორციელდეს სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) მოხსნა.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, წყნეთში, სტალინის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.20.01.088.139) სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) მოხსნა შემდგომში მასზე სპორტული მოედნების (პადელების) და მისი მომსახურე შენობა-ნაგებობების განთავსების პირობით მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, ავჭალა 2-ის დასახლება, პეტრე მელიქიშვილის ქუჩა, N1გ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 72.13.15.381) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიზე მოთხოვნილია საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიის ფაქტობრივ მდგომარეობასთან შესაბამისობაში მოყვანა და N72.13.15.381 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მისასვლელი გზის უზრუნველყოფა.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „პ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, წარმოადგენს სატრანსპორტო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის

განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს/შენობა-ნაგებობებს (მათ შორის მიწისქვეშა ავტოსადგომებს), ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირების ადგილებს; ასევე, შპს „საქართველოს ფოსტის“ (ს/ნ 203836233) ჯიხურებს.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს, 2025 წლის 24 ნოემბრის N01253283578 წერილის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორია წარმოადგენს გზას და ფაქტობრივად გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია.

ამასთან, სააგენტოში წარმოდგენილი 2024 წლის 9 თებერვლის №16-01240401655 გადაწყვეტილებით შეთანხმდა ქალაქ თბილისში, ავჭალა 2-ის დასახლებაში, პეტრე მელიქიშვილის ქუჩა, N1გ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 72.13.15.381) საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა. დამტკიცებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა სააგენტოს მიერ შეთანხმებულია იმ პირობით, რომ ტროტუარების ნაწილი, რომელიც მდებარეობს საკადასტრო საზღვრებში, დაიტვირთებოდა საჯარო სერვიტუტით.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2) და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 5 დეკემბრის N01253395068 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არელების მოხსნა.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ავჭალა 2-ის დასახლება, პეტრე მელიქიშვილის ქუჩა, N1გ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 72.13.15.381) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) სატრანსპორტო ზონა 1-ით

(ტზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა მისაღებია;

გ) ქალაქ თბილისში, ქვალონის ქუჩა, N1-ში, (ნაკვეთი 01/038) მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.16.04.001.143) მოთხოვნილია სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) სპეციალური ზონა 2-ით (სპეცზ-2) ცვლილება.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიაზე სასაფლაოს მოწყობა.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების თანახმად სპეციალური ზონა 2 (სპეცზ-2) წარმოადგენს სპეციალურ ქვეზონას, რომელიც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ სასაფლაო გამოყენების ტერიტორიებს.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სპეციალურ ზონა 2-ში (სპეცზ-2) დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა სასაფლაოებისა და მათი დამხმარე შენობა-ნაგებობებისა (არადომინირებული), აგრეთვე საკულტო და მისი ფუნქციის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობებისა/სამყოფის განთავსება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე.

ამასთან, საპროექტო ტერიტორიის მომიჯნავედ, მიმდებარე ტერიტორიაზე ვრცელ არეალზე მოწყობილია სასაფლაო, შესაბამისად, მასზე გავრცელებულია სპეციალური ზონა 2 (სპეცზ-2) და საპროექტო მიწის ნაკვეთზე მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილება არ გამოიწვევს ფუნქციური ზონის ფრაგმენტიზაციას.

მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით, ხორციელდება საპროექტო მიწის ნაკვეთსა და N01.16.04.001.078 საკადასტრო ერთეულს შორის, ჩრდილო-აღმოსავლეთით არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიასა და N01.16.04.001.078 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მცირე ნაწილზე ხარვეზის სახით დარჩენილი სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) სპეციალური ზონა 2-ით (სპეცზ-2) ცვლილება.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ქვალონის ქუჩა, N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: 01.16.04.001.143) და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ასევე, N01.16.04.001.078 საკადასტრო ერთეულის მცირე ნაწილზე სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) სპეციალური ზონა 2-ით (სპეცზ-2) ცვლილება მისაღებია;

დ) ქალაქ თბილისში, სოფელი ოქროყანა, თბილისის II ჩიხი, N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.15.07.019.136) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საკადასტრო საზღვრების (ე.წ. „წითელი ხაზების“) კორექტირება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 9 დეკემბრის N0125343158 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მერიის ერთიანი რუკისა და განცხადებაში წარმოდგენილი ფოტომასალის მიხედვით, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ვრცელდება ფაქტობრივ ღობეზე და შესაბამისად, არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია.

მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, ინტერაქტიულ რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, საპროექტო ტერიტორიის მიღმა, დასავლეთით არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ხორციელდება სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელი ოქროყანა, თბილისის II ჩიხი, N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.15.07.019.136) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება მისაღებია;

ე) ქალაქ თბილისში, ხუდადოვის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.16.03.011.005) მოთხოვნილია სატყეო ზონის სპეციალური ზონა 2-ით (სპეცზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიაზე სასაფლაოს მოწყობა.

ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია წარმოადგენს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებას, საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად გადაეგზავნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს. 2025 წლის 8 დეკემბრის N61-01253422748

წერილის შესაბამისად, იმ შემთხვევაში, თუ სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსთვის, ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით, მიზანშეწონილია 01.16.03.011.005 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე სატყეო ზონის სპეციალური ზონა 2-ით (სპეცზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა, სსიპ ქონების მართვის სააგენტო, როგორც ქონების განმკარგავი, არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებულ ტერიტორიაზე განხორციელდეს გავრცელებული ფუნქციური ზონის ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა, კანონით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 5 დეკემბრის N01253395051 წერილის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა.

ამასთან, საპროექტო ტერიტორიის მომიჯნავედ, მიმდებარე ტერიტორიაზე მოწყობილია სასაფლაო, რომელზეც სისტემურად, ერთიან არეალზე ვრცელდება სპეციალური ზონა 2 (სპეცზ-2). მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, შენარჩუნდება ერთიანი სახის ზონის სტრუქტურა, საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი და ფუნქციური ზონის ცვლილებას არ ექნება ფრაგმენტული ხასიათი.

მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით, ხორციელდება საპროექტო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, 01.16.03.011.001 საკადასტრო ერთეულის ნაწილზე, 01.16.03.011.005 საკადასტრო კოდის მიჯნასთან, ხარვეზის სახით დარჩენილი სატყეო ზონის სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება. ცვლილებას ექვემდებარება გამწვანებული ტერიტორიების რუკაც.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ხუდადოვის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.16.03.011.005) სატყეო ზონის სპეციალური ზონა 2-ით (სპეცზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა, ასევე, 01.16.03.011.001 საკადასტრო ერთეულის ნაწილზე სატყეო ზონის სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება მისაღებია; ცვლილებას ექვემდებარება გამწვანებული ტერიტორიების რუკაც;

ვ) ქალაქ თბილისში, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირი N48დ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.17.12.060.033) მოთხოვნილია სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) საზოგადოებრივ -საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ზონის დაბრუნება მრავალფუნქციური შენობის განთავსების მიზნით.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გეგმით, საკადასტრო კოდით 01.17.12.060.033 რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდებოდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1).

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება სამრეწველო ზონა 1 (ს-1). ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით აღნიშნული ზღუდავს მესაკუთრის კანონიერ უფლებებს მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარებასთან დაკავშირებით.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად, სამრეწველო ზონა (ს-1) წარმოადგენს შერეულ სამრეწველო ქვეზონას და მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საწარმოო და სამრეწველო გამოყენების ტერიტორიებს; სამრეწველო ზონა 1-ში (ს-1) განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები; შესაძლებელია ს-1-ის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი საზოგადოებრივი შენობების/სამყოფების არსებობა არაუმეტეს საერთო ოდენობის 25%-ის, კანონმდებლობის შესაბამისად; ასევე სასაწყობო, ელექტროქვესადგურებისა და წყლის რეზერვუარებისათვის განკუთვნილი ობიექტების განთავსება. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმების საფუძველზე, საგამონაკლისო დასაშვებ სახეობას წარმოადგენს სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტი.

სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)-ში განსათავსებელი საწარმოები გამოირჩევიან ტექნოლოგიურობით, ენერგომომჭირნეობით და მასალის დანახარჯის სიმცირით. ასეთი ტიპის საწარმოები უმეტესად ეკოლოგიური სისუფთავით გამოირჩევიან და სავსებით შესაძლებელია მათი განთავსება აგრეთვე საზოგადოებრივ-საქმიანი სივრცის ფარგლებში.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „რ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) წარმოადგენს საშუალო ინტენსივობის შერეულ საზოგადოებრივ-საქმიან ქვეზონას, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (მათ შორის გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ში (სსზ-1) განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით.

მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ხორციელდება საპროექტო მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.17.12.060.033) მომიჯნავედ (ჩრდილოეთით) დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ხარვეზის სახით დარჩენილი სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება.

წინამდებარე დადგენილების მიღებით ზიანის ანაზღაურებაზე უფლებამოსილი მესაკუთრის კანონიერი უფლების აღდგენის მიზნითა და ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირი, N48დ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: 01.17.12.060.033) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება მისაღებია;

ზ) ქალაქ თბილისში, მეფე ლუარსაბ I-ის ქუჩა, N 42-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N81.03.12.464) ნაწილზე მოთხოვნილია სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) სარეკრეაციო ზონა 3-ით (რზ-3) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება, კერძოდ, ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) წარმოადგენს სარეკრეაციო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: ბადი,ბულვარი, სკვერი, გაზონი და სხვა

მსგავსი, გარდა სხვა სარეკრეაციო ზონებში მოქცეულისა; რზ-1-ში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: განათების, სარწყავი სისტემის, სარეკლამო ბილბორდის, დეკორატიული გაფორმების ობიექტის, კიბეების, საფეხმავლო გზების ან/და ბილიკებისა. ასევე, დასაშვებია ტრანსპორტის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზის მოწყობა.

ვინაიდან „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გეგმით, 81.03.12.464 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდებოდა სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3), ხოლო ფაქტობრივი მდგომარეობით „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1), რომლითაც იზღუდება მესაკუთრის კანონიერი უფლებები მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებასთან/გამოყენების სახეობასთან დაკავშირებით.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) წარმოადგენს სარეკრეაციო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ დასასვენებელი, სამკურნალო, სპორტული და გასართობი გამოყენების ტერიტორიებს. სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)-ში დასაშვებია განაშენიანების რეგულირების წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები.

ამასთან, ქალაქ თბილისში, მეფე ლუარსაბ I-ის ქუჩა, N42-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 81.03.12.464) სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით 2025 წლის 9 დეკემბრის Nბ01.01253436 ბრძანებით გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.

ამასთანავე, თბილისის ერთიანი ინტერაქტიული რუკის მონაცემებით, დაინტერესებაში არსებულ ტერიტორიაზე ვრცელდება დაბალი გეოლოგიური საფრთხეების არეალი.

საპროექტო ტერიტორიის ნაწილზე ვრცელდება მდინარის წყალდაცვითი (სანიტარული დაცვის არეალი) ზონა, რომელიც წარმოადგენს მასშტაბური შეზღუდვის არეალს. წყალდაცვითი (სანიტარული დაცვის არეალი) ზონა კვეთს, როგორც განსახილველ მიწის ნაკვეთის ნაწილს, ასევე სხვა კერძო მიწის ნაკვეთებს და ზღუდავს მათ სამშენებლო განვითარებას. ზემოაღნიშნული შეზღუდვის არეალის გათვალისწინება აუცილებელია სანებართვო დოკუმენტაციის განხილვის პროცესში.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 9 დეკემბრის N01253432006 წერილის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, საპროექტო ტერიტორიის იმ ნაწილზე, სადაც არ ვრცელდება მდინარის წყალდაცვითი ზონა, განხორციელდეს სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) სარეკრეაციო ზონა 3-ით (რზ-3) ცვლილება და მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, მეფე ლუარსაბ I-ის ქუჩა, N 42-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 81.03.12.464) ნაწილზე სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) სარეკრეაციო ზონა 3-ით (რზ-3) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა მისაღებია (ნაწილობრივ).

ა.ბ) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის (შემდგომში - პროექტის) მიღების (გამოცემის) მიზანი:

სპორტული მოედნების (პადელების) და მისი მომსახურე შენობა-ნაგებობების განთავსება; სამშენებლოდ განვითარება; სასაფლაოს მოწყობა; მიწის ნაკვეთების მისასვლელი გზით უზრუნველყოფა; ფაქტობრივი მდგომარეობის ასახვა მყარი მიჯნის გათვალისწინებით;

ა.გ) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის (შემდგომში - პროექტის) მიღების (გამოცემის) ძირითადი არსი:

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით გათვალისწინებული ფუნქციური ზონების ცვლილება/დაზუსტება.

ბ) პროექტის ფინანსურ-ეკონომიკური დასაბუთება:

დადგენილების ამოქმედებისთვის დამატებითი საბიუჯეტო სახსრები საჭირო არ არის.

გ) ქალისა და მამაკაცის თანასწორობის მდგომარეობაზე მოსალოდნელი ზეგავლენის შეფასება, რასაც გამოიწვევს პროექტის მიღება (გამოცემა):

ინიციატორის მოსაზრებით დადგენილების ამოქმედება არ მოახდენს ზეგავლენას ქალისა და მამაკაცის თანასწორობის მდგომარეობაზე.

დ) ბავშვის უფლებრივ მდგომარეობაზე ზეგავლენის შეფასება, რასაც გამოიწვევს პროექტის მიღება (გამოცემა):

დადგენილების ამოქმედება არ მოახდენს ზეგავლენას ბავშვთა უფლებრივ მდგომარეობაზე.

ე) პროექტის ავტორი:

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია.

ვ) პროექტის წარმდგენი:

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის მოწონების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის განკარგულების პროექტის განმარტებითი ბარათი

ა) პროექტის მიღების (გამოცემის) მიზეზი/პირითადი დამახასიათებელი ნიშნები:

საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის შედეგად დადგინდა:

ა) ქალაქ თბილისში, წყნეთში, სტალინის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.20.01.088.139) მოთხოვნილია სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიაზე სპორტული მოედნებისა (პადელების) და მისი მომსახურე შენობა ნაგებობების განთავსება.

საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარე ტერიტორია ხასიათდება შერეული ტიპის განაშენიანებით. ტერიტორიაზე ფიქსირდება, როგორც ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები, ასევე სპორტული დანიშნულების შენობა-ნაგებობები, საპროექტო მიწის ნაკვეთს სამხრეთიდან ესაზღვრება მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ღია სპორტული მოედანი, ჩრდილოეთიდან სპორტული დანიშნულების შენობა-ნაგებობა (ტანვარჯიშის განვითარების სპორტული ცენტრი)).

N01.20.01.088.139 საკადასტრო ერთეულზე შეთანხმებულია საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემები. საპროექტო, მომიჯნავე და მიმდებარე მიწის ნაკვეთები უზრუნველყოფილია მისასვლელი გზით და ჩამოყალიბებულია შესაბამისი ინფრასტრუქტურა, რაც მნიშვნელოვანია სრულყოფილი საცხოვრებელი გარემოსთვის. შესაბამისად, მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილებით არ იცვლება მიმდებარე განაშენიანების ქალაქგეგმარებითი ხასიათი.

ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია (საკადასტრო კოდი: 01.20.01.088.139) განკარგულია სახელმწიფოს მიერ, საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად გადაეგზავნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს. სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროსთვის სააგენტოს 2025 წლის 19 ნოემბრის N61-01253232744 წერილით მიმართვის საფუძველზე, დანიშნულ იქნა სასაქონლო ექსპერტიზა, მყიდველის მიერ შეძენილი N01.20.01.088.139 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მოქმედი 2000 კვ.მ სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილებისა და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული

სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) მოხსნის გათვალისწინებით დადგენილ ღირებულებას შორის სხვაობის დადგენის მიზნით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 1-ლი დეკემბრის N61-01253352168 და 2025 წლის 2 დეკემბრის N61-01253363327 წერილების შესაბამისად, შესაფასებელ მიწის ნაკვეთზე აღნიშნული ცვლილებით განპირობებული ფასთა შორის სხვაობა არ ფიქსირდება შეფასების პერიოდისთვის.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურს, 2025 წლის 19 ნოემბრის N0125323234 წერილის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში, მიზანშეწონილად მიაჩნია საპროექტო მიწის ნაკვეთზე განხორციელდეს სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) მოხსნა.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, წყნეთში, სტალინის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.20.01.088.139) სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) მოხსნა შემდგომში მასზე სპორტული მოედნების (პადელების) და მისი მომსახურე შენობა-ნაგებობების განთავსების პირობით მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, ავჭალა 2-ის დასახლება, პეტრე მელიქიშვილის ქუჩა, N1გ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 72.13.15.381) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიზე მოთხოვნილია საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიის ფაქტობრივ მდგომარეობასთან შესაბამისობაში მოყვანა და N72.13.15.381 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მისასვლელი გზის უზრუნველყოფა.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „პ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, წარმოადგენს სატრანსპორტო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდეებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს

(გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს/შენობა-ნაგებობებს (მათ შორის მიწისქვეშა ავტოსადგომებს), ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირების ადგილებს; ასევე, შპს „საქართველოს ფოსტის“ (ს/ნ 203836233) ჯიხურებს.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს, 2025 წლის 24 ნოემბრის N01253283578 წერილის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორია წარმოადგენს გზას და ფაქტობრივად გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია.

ამასთან, სააგენტოში წარმოდგენილი 2024 წლის 9 თებერვლის №16-01240401655 გადაწყვეტილებით შეთანხმდა ქალაქ თბილისში, ავჭალა 2-ის დასახლებაში, პეტრე მელიქიშვილის ქუჩა, N1გ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 72.13.15.381) საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა. დამტკიცებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა სააგენტოს მიერ შეთანხმებულია იმ პირობით, რომ ტროტუარების ნაწილი, რომელიც მდებარეობს საკადასტრო საზღვრებში, დაიტვირთებოდა საჯარო სერვიტუტით.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2) და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 5 დეკემბრის N01253395068 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არელების მოხსნა.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ავჭალა 2-ის დასახლება, პეტრე მელიქიშვილის ქუჩა, N1გ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 72.13.15.381) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა მისაღებია;

გ) ქალაქ თბილისში, ქვალონის ქუჩა, N1-ში, (ნაკვეთი 01/038) მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.16.04.001.143) მოთხოვნილია სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) სპეციალური ზონა 2-ით (სპეცზ-2) ცვლილება.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიაზე სასაფლაოს მოწყობა.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების თანახმად სპეციალური ზონა 2 (სპეცზ-2) წარმოადგენს სპეციალურ ქვეზონას, რომელიც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ სასაფლაო გამოყენების ტერიტორიებს.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სპეციალურ ზონა 2-ში (სპეცზ-2) დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა სასაფლაოებისა და მათი დამხმარე შენობა-ნაგებობებისა (არადომინირებული), აგრეთვე საკულტო და მისი ფუნქციის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობებისა/სამყოფის განთავსება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე.

ამასთან, საპროექტო ტერიტორიის მომიჯნავედ, მიმდებარე ტერიტორიაზე ვრცელ არეალზე მოწყობილია სასაფლაო, შესაბამისად, მასზე გავრცელებულია სპეციალური ზონა 2 (სპეცზ-2) და საპროექტო მიწის ნაკვეთზე მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილება არ გამოიწვევს ფუნქციური ზონის ფრაგმენტიზაციას.

მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით, ხორციელდება საპროექტო მიწის ნაკვეთსა და N01.16.04.001.078 საკადასტრო ერთეულს შორის, ჩრდილო-აღმოსავლეთით არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიასა და N01.16.04.001.078 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მცირე ნაწილზე ხარვეზის სახით დარჩენილი სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) სპეციალური ზონა 2-ით (სპეცზ-2) ცვლილება.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ქვალონის ქუჩა, N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: 01.16.04.001.143) და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ასევე, N01.16.04.001.078 საკადასტრო ერთეულის მცირე ნაწილზე სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) სპეციალური ზონა 2-ით (სპეცზ-2) ცვლილება მისაღებია;

დ) ქალაქ თბილისში, სოფელი ოქროყანა, თბილისის II ჩიხი, N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.15.07.019.136) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საკადასტრო საზღვრების (ე.წ. „წითელი ხაზების“) კორექტირება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 9 დეკემბრის N0125343158 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მერიის ერთიანი რუკისა და განცხადებაში წარმოდგენილი ფოტომასალის მიხედვით, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ვრცელდება ფაქტობრივ ღობეზე და შესაბამისად, არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია.

მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, ინტერაქტიულ რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, საპროექტო ტერიტორიის მიღმა, დასავლეთით არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ხორციელდება სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელი ოქროყანა, თბილისის II ჩიხი, N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.15.07.019.136) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება მისაღებია;

ე) ქალაქ თბილისში, ხუდადოვის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.16.03.011.005) მოთხოვნილია სატყეო ზონის სპეციალური ზონა 2-ით (სპეცზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიაზე სასაფლაოს მოწყობა.

ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია წარმოადგენს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებას, საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად გადაეგზავნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს. 2025 წლის 8 დეკემბრის N61-01253422748 წერილის შესაბამისად, იმ შემთხვევაში, თუ სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსთვის, ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით, მიზანშეწონილია 01.16.03.011.005 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე სატყეო ზონის სპეციალური ზონა 2-ით (სპეცზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა,

სსიპ ქონების მართვის სააგენტო, როგორც ქონების განმკარგავი, არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებულ ტერიტორიაზე განხორციელდეს გავრცელებული ფუნქციური ზონის ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა, კანონით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 5 დეკემბრის N01253395051 წერილის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა.

ამასთან, საპროექტო ტერიტორიის მომიჯნავედ, მიმდებარე ტერიტორიაზე მოწყობილია სასაფლაო, რომელზეც სისტემურად, ერთიან არეალზე ვრცელდება სპეციალური ზონა 2 (სპეცზ-2). მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, შენარჩუნდება ერთიანი სახის ზონის სტრუქტურა, საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი და ფუნქციური ზონის ცვლილებას არ ექნება ფრაგმენტული ხასიათი.

მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით, ხორციელდება საპროექტო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, 01.16.03.011.001 საკადასტრო ერთეულის ნაწილზე, 01.16.03.011.005 საკადასტრო კოდის მიჯნასთან, ხარვეზის სახით დარჩენილი სატყეო ზონის სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება. ცვლილებას ექვემდებარება გამწვანებული ტერიტორიების რუკაც.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ხუდადოვის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.16.03.011.005) სატყეო ზონის სპეციალური ზონა 2-ით (სპეცზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა, ასევე, 01.16.03.011.001 საკადასტრო ერთეულის ნაწილზე სატყეო ზონის სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება მისაღებია; ცვლილებას ექვემდებარება გამწვანებული ტერიტორიების რუკაც;

ვ) ქალაქ თბილისში, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირი N48დ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.17.12.060.033) მოთხოვნილია სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) საზოგადოებრივ -საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ზონის დაბრუნება მრავალფუნქციური შენობის განთავსების მიზნით.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გეგმით, საკადასტრო კოდით 01.17.12.060.033 რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდებოდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1).

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება სამრეწველო ზონა 1 (ს-1). ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით აღნიშნული ზღუდავს მესაკუთრის კანონიერ უფლებებს მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარებასთან დაკავშირებით.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად, სამრეწველო ზონა (ს-1) წარმოადგენს შერეულ სამრეწველო ქვეზონას და მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საწარმოო და სამრეწველო გამოყენების ტერიტორიებს; სამრეწველო ზონა 1-ში (ს-1) განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები; შესაძლებელია ს-1-ის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი საზოგადოებრივი შენობების/სამყოფების არსებობა არაუმეტეს საერთო ოდენობის 25%-ის, კანონმდებლობის შესაბამისად; ასევე სასაწყობო, ელექტროქვესადგურებისა და წყლის რეზერვუარებისათვის განკუთვნილი ობიექტების განთავსება. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმების საფუძველზე, საგამონაკლისო დასაშვებ სახეობას წარმოადგენს სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტი.

სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)-ში განსათავსებელი საწარმოები გამოირჩევიან ტექნოლოგიურობით, ენერგომომჭირნეობით და მასალის დანახარჯის სიმცირით. ასეთი ტიპის საწარმოები უმეტესად ეკოლოგიური სისუფთავით გამოირჩევიან და სავსებით შესაძლებელია მათი განთავსება აგრეთვე საზოგადოებრივ-საქმიანი სივრცის ფარგლებში.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „რ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) წარმოადგენს საშუალო ინტენსივობის შერეულ საზოგადოებრივ-საქმიან ქვეზონას, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების

საზღვრებში (მათ შორის გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ში (სსზ-1) განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით.

მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ხორციელდება საპროექტო მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.17.12.060.033) მომიჯნავედ (ჩრდილოეთით) დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ხარვეზის სახით დარჩენილი სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება.

წინამდებარე დადგენილების მიღებით ზიანის ანაზღაურებაზე უფლებამოსილი მესაკუთრის კანონიერი უფლების აღდგენის მიზნითა და ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირი, N48დ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: 01.17.12.060.033) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება მისაღებია;

ზ) ქალაქ თბილისში, მეფე ლუარსაბ I-ის ქუჩა, N 42-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N81.03.12.464) ნაწილზე მოთხოვნილია სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) სარეკრეაციო ზონა 3-ით (რზ-3) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება, კერძოდ, ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) წარმოადგენს სარეკრეაციო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: ბაღი,ბულვარი, სკვერი, გაზონი და სხვა მსგავსი, გარდა სხვა სარეკრეაციო ზონებში მოქცეულისა; რზ-1-ში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: განათების, სარწყავი სისტემის, სარეკლამო ბილბორდის, დეკორატიული გაფორმების ობიექტის, კიბეების, საფეხმავლო გზების ან/და ბილიკებისა. ასევე, დასაშვებია ტრანსპორტის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზის მოწყობა.

ვინაიდან „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გეგმით, 81.03.12.464 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდებოდა სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3), ხოლო ფაქტობრივი მდგომარეობით „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1), რომლითაც იზღუდება მესაკუთრის კანონიერი უფლებები მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებასთან/გამოყენების სახეობასთან დაკავშირებით.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) წარმოადგენს სარეკრეაციო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ დასასვენებელი, სამკურნალო, სპორტული და გასართობი გამოყენების ტერიტორიებს. სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)-ში დასაშვებია განაშენიანების რეგულირების წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები.

ამასთან, ქალაქ თბილისში, მეფე ლუარსაბ I-ის ქუჩა, N42-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 81.03.12.464) სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით 2025 წლის 9 დეკემბრის Nბ01.01253436 ბრძანებით გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.

ამასთანავე, თბილისის ერთიანი ინტერაქტიული რუკის მონაცემებით, დაინტერესებაში არსებულ ტერიტორიაზე ვრცელდება დაბალი გეოლოგიური საფრთხეების არეალი.

საპროექტო ტერიტორიის ნაწილზე ვრცელდება მდინარის წყალდაცვითი (სანიტარული დაცვის არეალი) ზონა, რომელიც წარმოადგენს მასშტაბური შეზღუდვის არეალს. წყალდაცვითი (სანიტარული დაცვის არეალი) ზონა კვეთს, როგორც განსახილველ მიწის ნაკვეთის ნაწილს, ასევე სხვა კერძო მიწის ნაკვეთებს და ზღუდავს მათ სამშენებლო განვითარებას. ზემოაღნიშნული შეზღუდვის არეალის გათვალისწინება აუცილებელია სანებართვო დოკუმენტაციის განხილვის პროცესში.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 9 დეკემბრის N01253432006 წერილის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, საპროექტო ტერიტორიის იმ ნაწილზე, სადაც არ ვრცელდება მდინარის წყალდაცვითი ზონა, განხორციელდეს

სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) სარეკრეაციო ზონა 3-ით (რზ-3) ცვლილება და მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, მეფე ლუარსაბ I-ის ქუჩა, N 42-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 81.03.12.464) ნაწილზე სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) სარეკრეაციო ზონა 3-ით (რზ-3) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა მისაღებია (ნაწილობრივ).

ბ) პროექტის ფინანსურ-ეკონომიკური დასაბუთება:

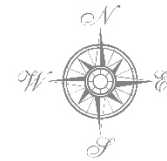
პროექტის მიღება არ გამოიწვევს ბიუჯეტიდან აუცილებელი ხარჯების გამოყოფას, არ მოახდენს გავლენას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტის საშემოსავლო და ხარჯვით ნაწილზე.

გ) პროექტის ავტორ(ებ)ი:

პროექტის ავტორია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო.

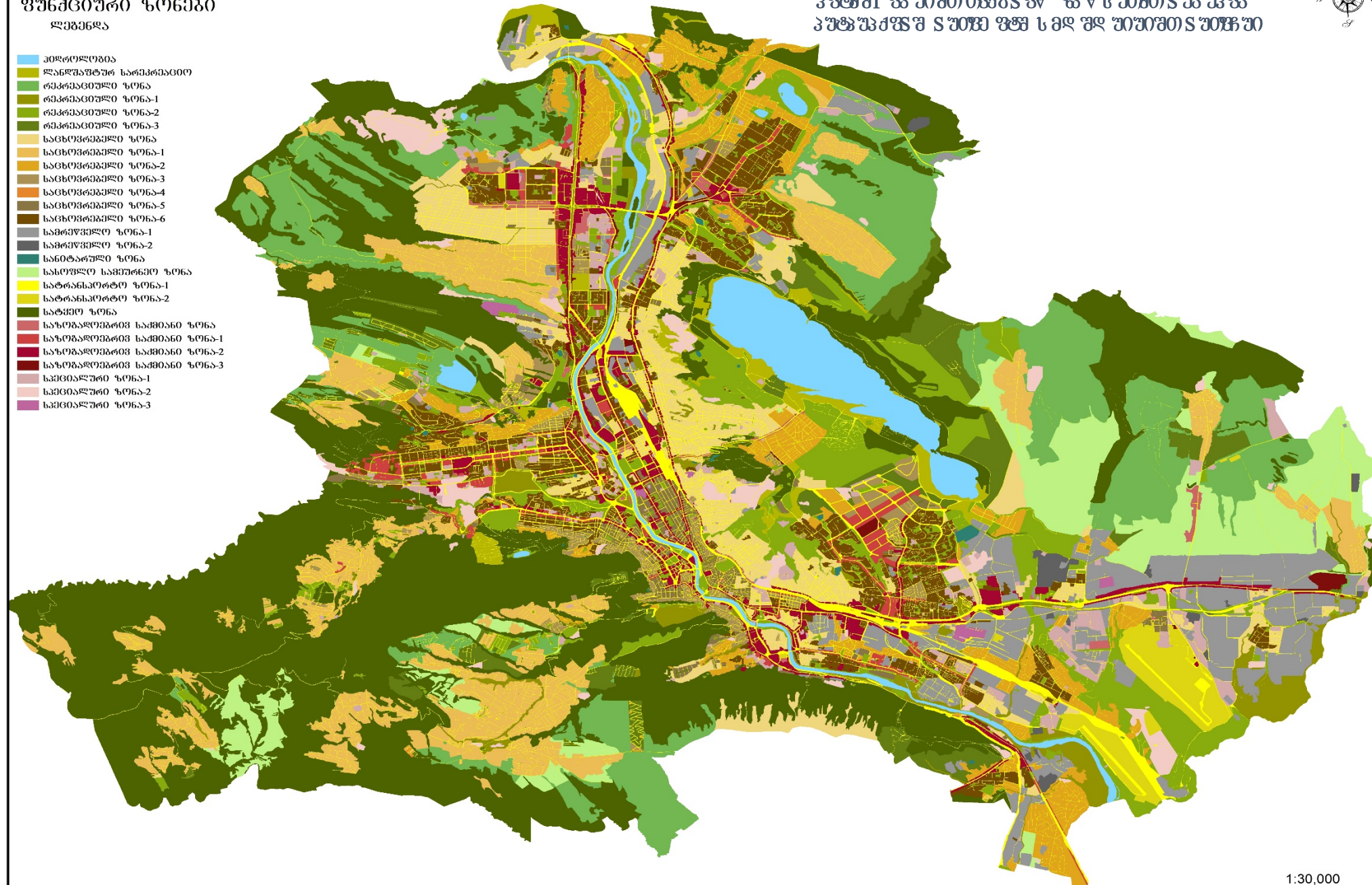
დ) პროექტის წარმდგენი:

პროექტის წარმდგენია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსი.



ქვემო ქართლი მხარის ტერიტორიის განვითარების
პროგრამის მიხედვით განისაზღვრულია
კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების
და დამატებითი ძეგლების დაცვის
ზონების დანიშნულების ტერიტორიები

3000000000	ქობულეთი
2000000000	ქობულეთი
1000000000	ქობულეთი
500000000	ქობულეთი
250000000	ქობულეთი
125000000	ქობულეთი
62500000	ქობულეთი
31250000	ქობულეთი
15625000	ქობულეთი
7812500	ქობულეთი
3906250	ქობულეთი
1953125	ქობულეთი
976562	ქობულეთი
488281	ქობულეთი
244140	ქობულეთი
122070	ქობულეთი
61035	ქობულეთი
30517	ქობულეთი
15259	ქობულეთი
7629	ქობულეთი
3814	ქობულეთი
1907	ქობულეთი
953	ქობულეთი
476	ქობულეთი
238	ქობულეთი
119	ქობულეთი
59	ქობულეთი
29	ქობულეთი
14	ქობულეთი
7	ქობულეთი
3	ქობულეთი
1	ქობულეთი



1:30,000

ადგილმდებარეობა



დაინტერესებული პირი: გიორგი ბერაია

დამკვეთის ინფორმაცია: ნიკოლოზ ამირხანაშვილი

მესაკუთრე: ეკატერინე ჩიხლაძე; ეკატერინე ღვანია

მისამართი: ქალაქი თბილისი, წყნეთი, ქუჩა სტალინი

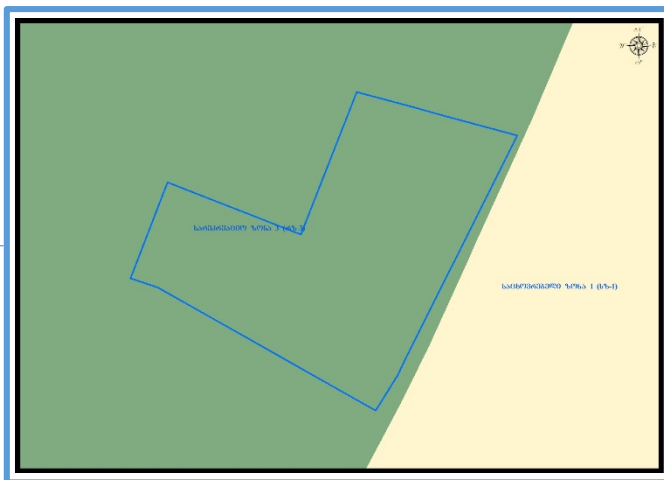
საკადასტრო კოდი: 01.20.01.088.139

მიზნობრიობა: სპორტული მოედნების (პადელების) და მისი მომსახურე შენობა ნაგებობების განთავსება

<https://ms.gov.ge/msmap/?orgId=1&objId=695567&lrId=10880#C=44.7035474-41.6948794@Z=20>

განცხადების ნომერი : 01253114014-67

ფუნქციური ზონირება 2014-2018



არსებული ზონირება



მოთხოვნილი ზონირება



მოთხოვნის ტექსტი: სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება;

ცვლილების საერთო ფართობი: 2000 კვ.მ.

გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) მოხსნა (ფართობი: 2000კვ.მ.)

2014-2018 წლის გენერალური გეგმის ფუნქციური ზონირების რუკით ვრცელდებოდა სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)

არსებული ზონირება	მოთხოვნილი ზონირება
 სარეკრეაციო ზონა-3 (რზ-3) (2000კვ.მ)	 სპეციალური ზონა-1 (სპეცზ-1) (2000კვ.მ)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის პოზიცია: 2025 წლის 19 ნოემბრის N0125323234 წერილის შესაბამისად, მიზანშეწონილად მიაჩნია ფუნქციური ზონის ცვლილება

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო: 2025 წლის 1-ლი დეკემბრის N61-01253352168 წერილის და 2025 წლის 2 დეკემბრის N61-01253363327 წერილის შესაბამისად, შესაფასებელ მიწის ნაკვეთზე აღნიშნული ცვლილებით განპირობებული ფასთა შორის სხვაობა არ ფიქსირება შეფასების პერიოდისთვის.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს პოზიცია: შესაძლებლად მიაჩნია ფუნქციური ზონის ცვლილება, **შემდგომში მასზე სპორტული მოედნების (პადელების) და მისი მომსახურე შენობა-ნაგებობების განთავსების პირობით.**

არსებული ზონირება



მოთხოვნილი ზონირება



ადგილმდებარეობა



დაინტერესებული პირი: გიორგი მელიქიშვილი

მესაკუთრე: დაურეგისტრირებელი ტერიტორია

მისამართი: ქალაქი თბილისი, ავჭალა 2-ის დასახლება, პეტრე მელიქიშვილის ქუჩა N 1გ-ს მიმდებარედ

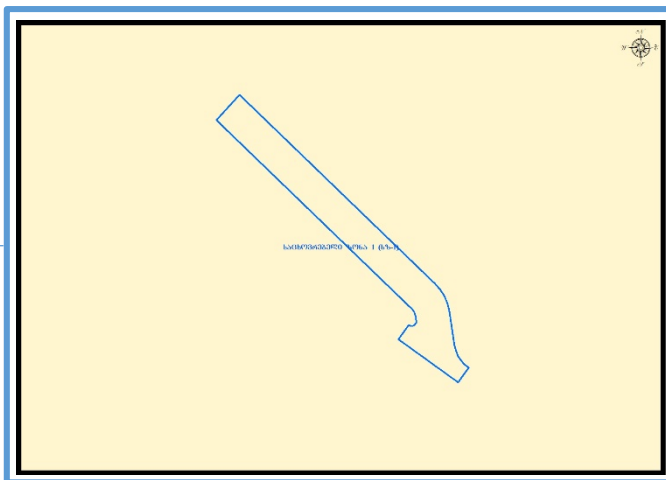
საკადასტრო კოდი: 72.13.15.381-ის მიმდებარედ არსებული დაურეგისტრირებელი ტერიტორია

მიზნობრიობა: ფაქტობრივ მდგომარეობასთან შესაბამისობაში მოყვანა

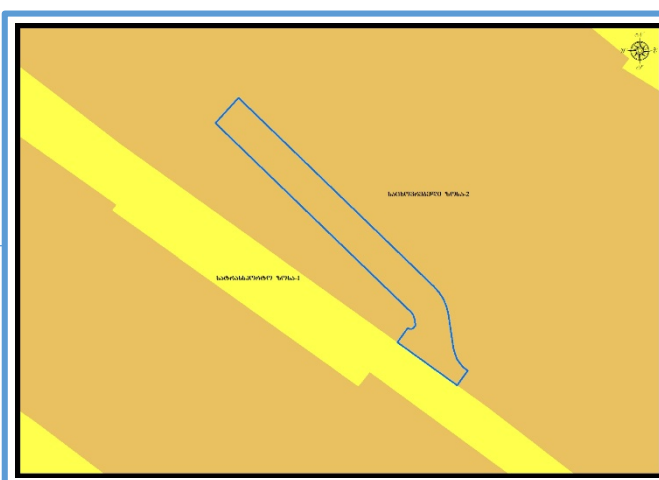
<https://ms.gov.ge/msmap/?orgId=1&objId=701922&lrId=10880#C=44.8031456-41.8278480@Z=20>

განცხადების ნომერი: 01253071586-67

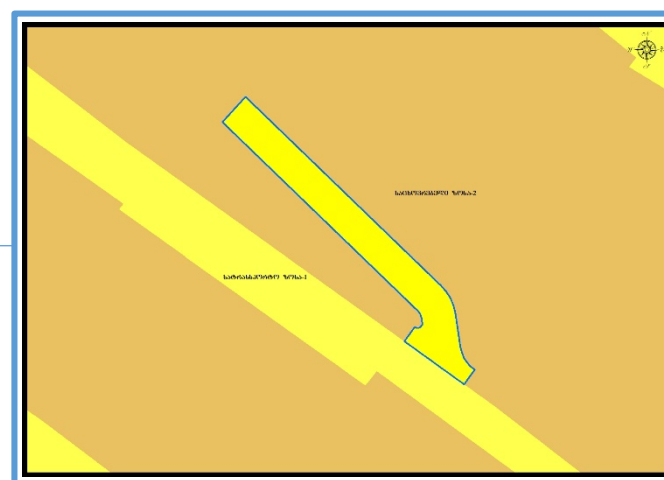
ფუნქციური ზონირება 2014-2018



არსებული ზონირება



მოთხოვნილი ზონირება



მოთხოვნის ტექსტი: საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) ცვლილება სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1); გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული გამწვანების (შიდა კვარტალური) მოხსნა (ფართობი: 117 კვ.მ).

ცვლილების საერთო ფართობი: 130 კვ.მ.

2014-2018 წლის გენერალური გეგმის ფუნქციური ზონირების რუკით ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1)

არსებული ზონირება	მოთხოვნილი ზონირება
საცხოვრებელი ზონა-2 (სზ-2) (130კვ.მ)	სატრანსპორტო ზონა-1 (ტზ-1) (130კვ.მ)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის პოზიცია: 2025 წლის 5 დეკემბრის N01253395068 წერილით, სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არელების ფენის მოხსნა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს პოზიცია: 2025 წლის 24 ნოემბრის N01253283578 წერილის შესაბამისად, სამსახური წინააღმდეგი არ არის, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება.

არსებული ზონირება



მოთხოვნილი ზონირება



ადგილმდებარეობა



დაინტერესებული პირი: მარიამ გიორგაძე

დამკვეთის ინფორმაცია: ნოდარ რაზმაძე

მესაკუთრე: შპს „ჰერმესი“

მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ქვალონი, N 1, (ნაკვეთი 01/038)

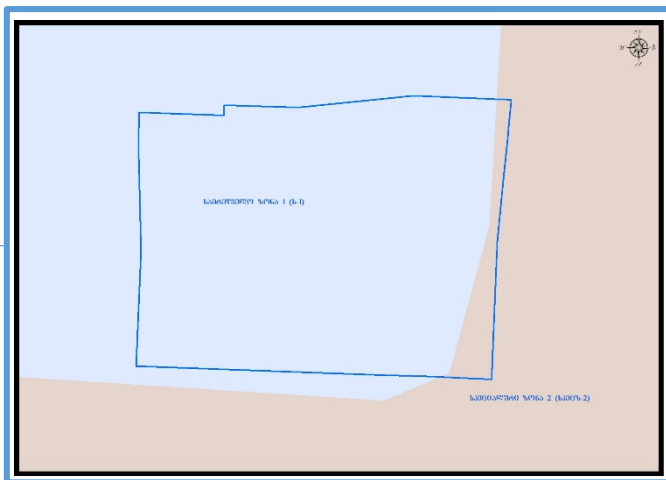
საკადასტრო კოდი: 01.16.04.001.143, 01.16.04.001.078 და მიმდებარედ არსებული დაურეგისტრირებელი ტერიტორია

მიზნობრიობა: საპროექტო ტერიტორიაზე სასაფლაოს მოწყობა

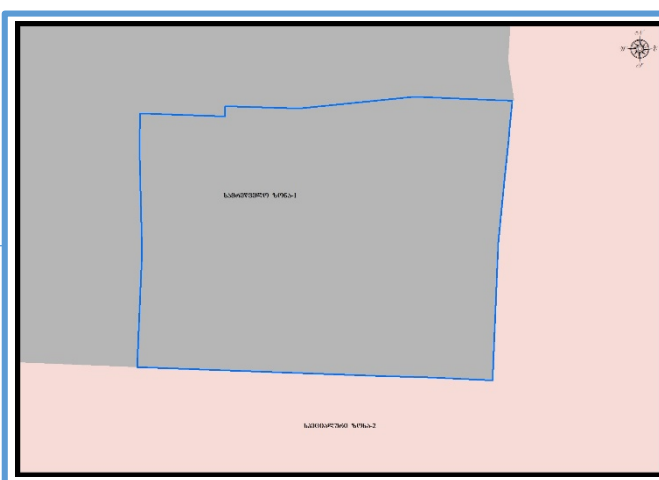
<https://ms.gov.ge/msmap/?orgId=1&objId=702802&lrId=10880#C=44.8196779-41.7156081@Z=20>

განცხადების ნომერი: 01253292407-67

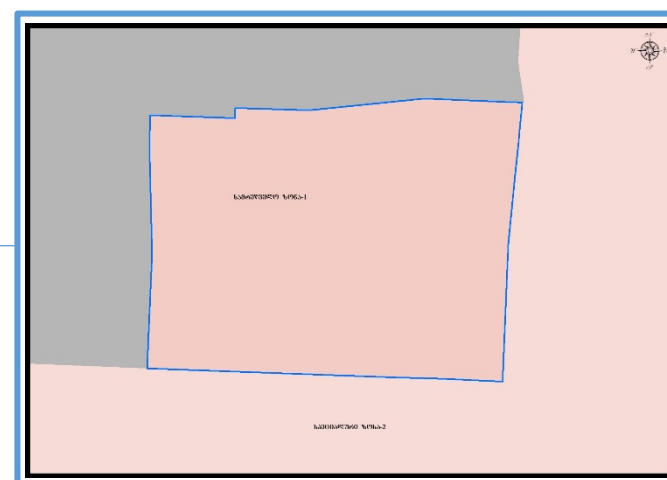
ფუნქციური ზონირება 2014-2018



არსებული ზონირება



მოთხოვნილი ზონირება



მოთხოვნის ტექსტი: სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) სპეციალური ზონა 2-ით (სპეცზ-2) ცვლილება;

ცვლილების საერთო ფართობი: 1730 კვ.მ.

2014-2018 წლის გენერალური გეგმის ფუნქციური ზონირების რუკით ვრცელდებოდა სამრეწველო ზონა-1 (ს-1), სპეციალური ზონა-2 (სპეცზ-2)

არსებული ზონირება	მოთხოვნილი ზონირება
სამრეწველო ზონა-1(ს-1) (1730კვ.მ)	სპეციალური ზონა-2 (სპეცზ-2) (1730კვ.მ)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს პოზიცია: შესაძლებლად მიაჩნია ფუნქციური ზონის ცვლილება

ადგილმდებარეობა



დაინტერესებული პირი: თეა ჩიქვინიძე

დამკვეთის ინფორმაცია: ივანე ფასურიშვილი

მესაკუთრე: დაურეგისტრირებელი ტერიტორია

მისამართი: ქალაქი თბილისი, სოფელი ოქროყანა, თბილისის II ჩიხი, N1-ის მიმდებარედ არსებული დაურეგისტრირებელი ტერიტორია

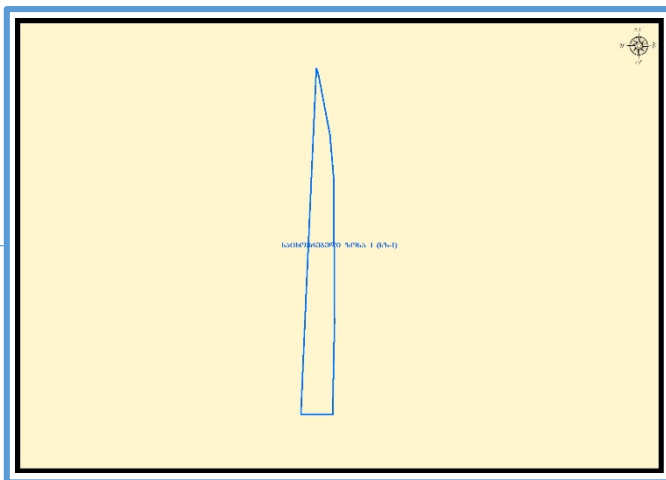
საკადასტრო კოდი: 01.15.07.019.136-ის მიმდებარედ არსებული დაურეგისტრირებელი ტერიტორია

მიზნობრიობა: საკადასტრო საზღვრის (წითელი ხაზების) კორექტირება

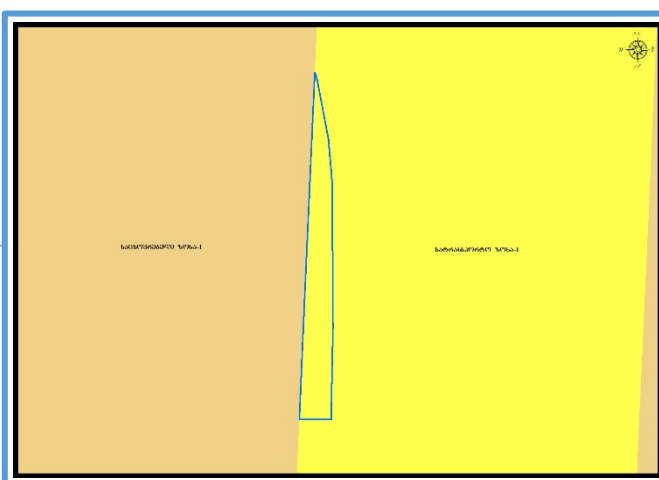
<https://ms.gov.ge/msmap/?orgId=1&objId=705418&lrId=10880#C=44.7760432-41.6848488@Z=20>

განცხადების ნომერი: 01253351053-67

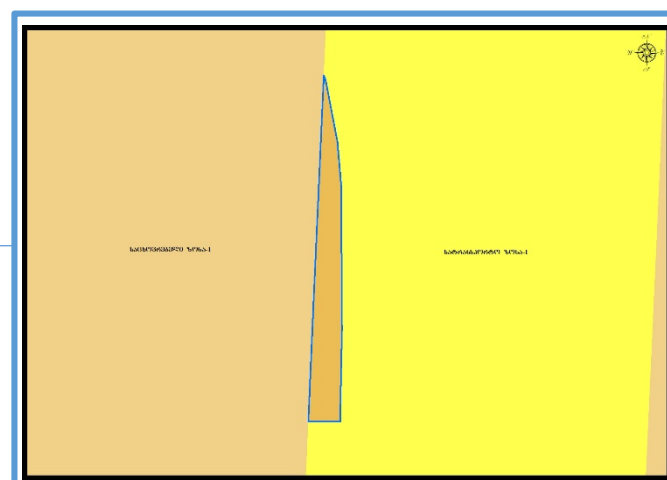
ფუნქციური ზონირება 2014-2018



არსებული ზონირება



მოთხოვნილი ზონირება



მოთხოვნის ტექსტი: სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება;

ცვლილების საერთო ფართობი: 2 კვ.მ.

2014-2018 წლის გენერალური გეგმის ფუნქციური ზონირების რუკით ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა-1 (სზ-1)

არსებული ზონირება		მოთხოვნილი ზონირება	
	სატრანსპორტო ზონა-1 (ტზ-1) (2კვ.მ)		საცხოვრებელი ზონა-1 (სზ-1) (2კვ.მ)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს პოზიცია: 2025 წლის 9 დეკემბრის N0125343158 წერილის შესაბამისად, მიზანშეწონილად მიაჩნია ფუნქციური ზონის ცვლილება.

ადგილმდებარეობა



დაინტერესებული პირი: მარიამ გიორგაძე

დამკვეთის ინფორმაცია: ნოდარ რაზმაძე

მესაკუთრე: სსიპ "ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი"

მისამართი: ქალაქი თბილისი, ხუდადოვის ქუჩის მიმდებარედ

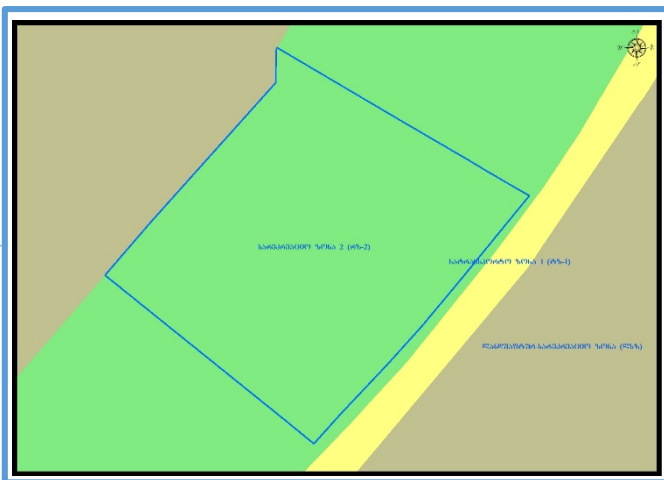
საკადასტრო კოდები: 01.16.03.011.005, 01.16.03.011.001

მიზნობრიობა: საპროექტო ტერიტორიაზე სასაფლაოს მოწყობა

<https://ms.gov.ge/msmap/?orgId=1&objId=702806&lrId=10880#C=44.8306764-41.7204531@Z=19>

განცხადების ნომერი: 01253292414-67

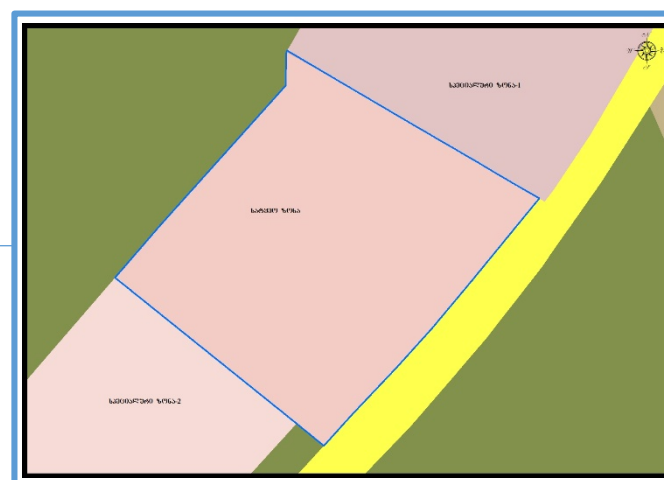
ფუნქციური ზონირება 2014-2018



არსებული ზონირება



მოთხოვნილი ზონირება



მოთხოვნის ტექსტი: სატყეო ზონის, სპეციალური ზონა-1-ის (სპეცზ-1) სპეციალური ზონა 2-ით (სპეცზ-2) და სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება; ცვლილების საერთო ფართობი: 2673.1ჰკ.მ.
გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონა, არსებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) ცვლილება (ფართობი: 2673.1ჰკ.მ.)
2014-2018 წლის გენერალური გეგმის ფუნქციური ზონირების რუკით ვრცელდებოდა სარეკრეაციო ზონა-2 (რზ-2)

არსებული ზონირება	მოთხოვნილი ზონირება
სატყეო ზონა (სატყეო) (2673კვ.მ) სპეციალური ზონა-1 (სპეცზ-1) (0,1კვ.მ)	სპეციალური ზონა-2 (სპეცზ-2) (2667,1კვ.მ) სპეციალური ზონა-1 (სპეცზ-1) (6კვ.მ)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის პოზიცია: 2025 წლის 5 დეკემბრის N01253395051 წერილის შესაბამისად, მიზანშეწონილად მიაჩნია ფუნქციური ზონის ცვლილება;

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს პოზიცია : შესაძლებლად მიაჩნია ფუნქციური ზონის ცვლილება

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს პოზიცია: 2025 წლის 8 დეკემბრის N61-01253422748 წერილის შესაბამისად, სსიპ ქონების მართვის სააგენტო, როგორც ქონების განმკარგავი, არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებულ ტერიტორიაზე განხორციელდეს ფუნქციური ზონის ცვლილება კანონით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.

არსებული ზონირება



მოთხოვნილი ზონირება



ადგილმდებარეობა



დაინტერესებული პირი: თამაზი მურვანიძე

მესაკუთრეები: კობა გელაშვილი; ხუტა ალუღიშვილი; მზია მუშტაშვილი

მისამართი: ქალაქი თბილისი, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირი N48დ და მიმდებარედ არსებული დაურეგისტრირებელი ტერიტორია

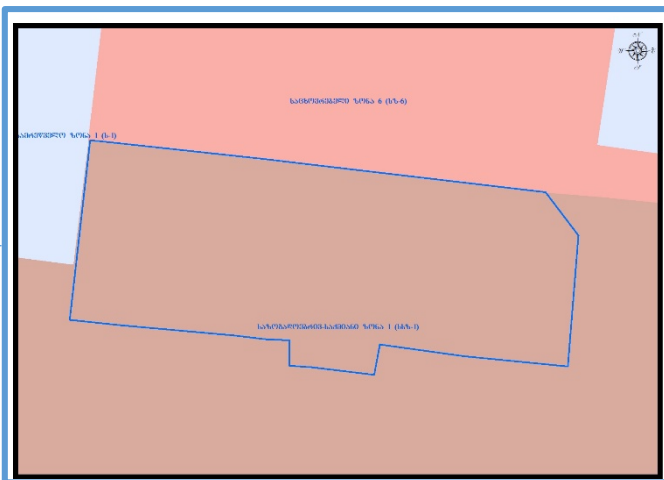
საკადასტრო კოდი: 01.17.12.060.033 და მიმდებარედ არსებული დაურეგისტრირებელი ტერიტორია

მიზნობრიობა: საპროექტო ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური შენობის განთავსება

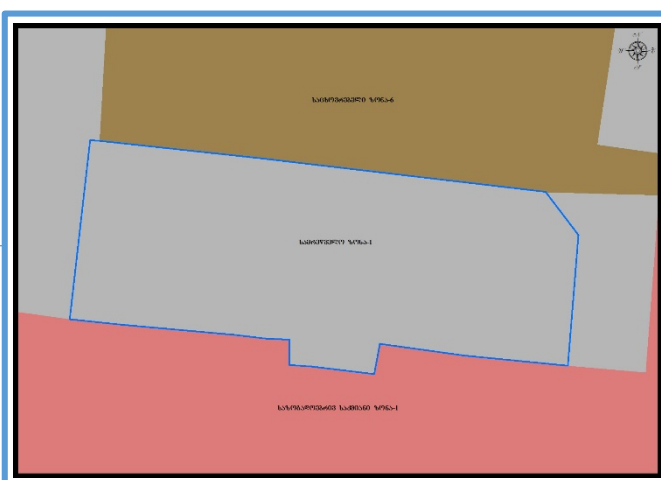
<https://ms.gov.ge/msmap/?orgId=1&objId=702968&lrId=10880#C=44.8466480-41.6768308@Z=23>

განცხადების ნომერი: 01253293334-67

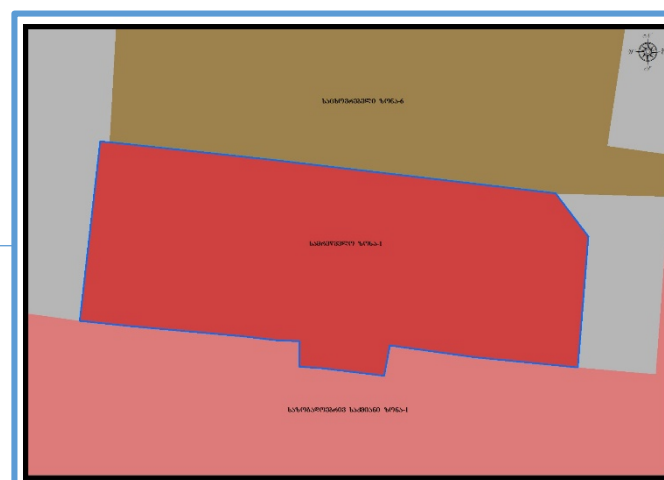
ფუნქციური ზონირება 2014-2018



არსებული ზონირება



მოთხოვნილი ზონირება



მოთხოვნის ტექსტი: სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება

ცვლილების საერთო ფართობი: 1343 კვ.მ.

2014-2018 წლის გენერალური გეგმის ფუნქციური ზონირების რუკით ვრცელდებოდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა-1 (სსზ-1)

არსებული ზონირება	მოთხოვნილი ზონირება
სამრეწველო ზონა-1 (სზ-1) (1343კვ.მ)	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა-1 (სსზ-1) (1343კვ.მ)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს პოზიცია : შესაძლებლად მიაჩნია ფუნქციური ზონის ცვლილება

ადგილმდებარეობა



დაინტერესებული პირი: მარეხი ბერამუკელი

მესაკუთრე: ლევანი გვარამე

მისამართი: ქალაქი თბილისი, მეფე ლუარსაბ I-ის ქუჩა, N 42

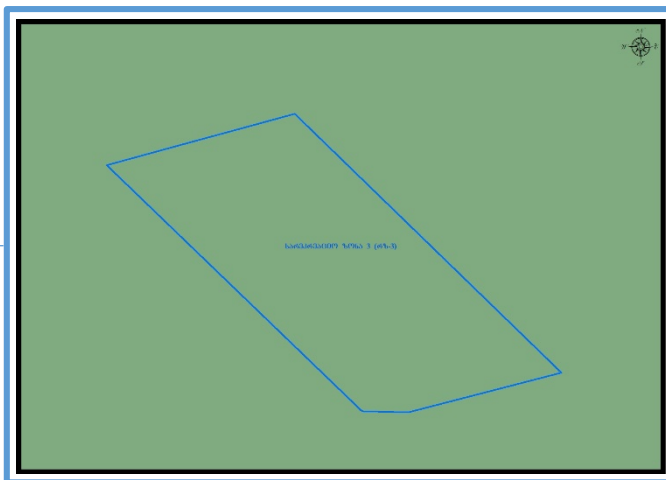
საკადასტრო კოდი: 81.03.12.464-ის ნაწილი

მიზნობრიობა: მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება, კერძოდ საცხოვრებელი სახლის განთავსება.

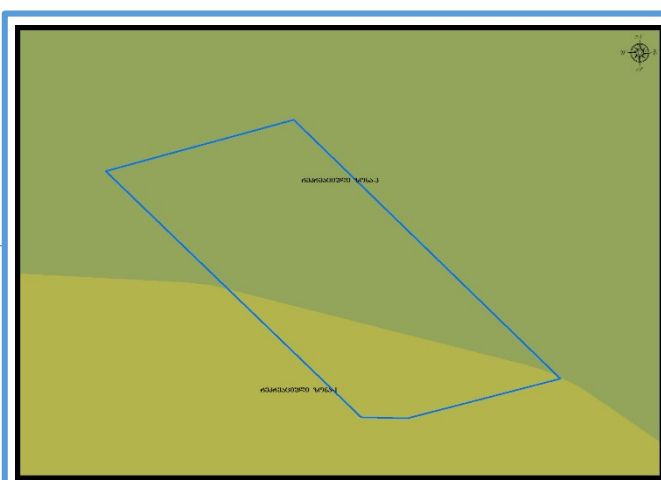
<https://ms.gov.ge/msmap/?orgId=1&objId=702642&lrId=10880#C=44.8874564-41.6446812@Z=20>

განცხადების ნომერი: 01252951515-67

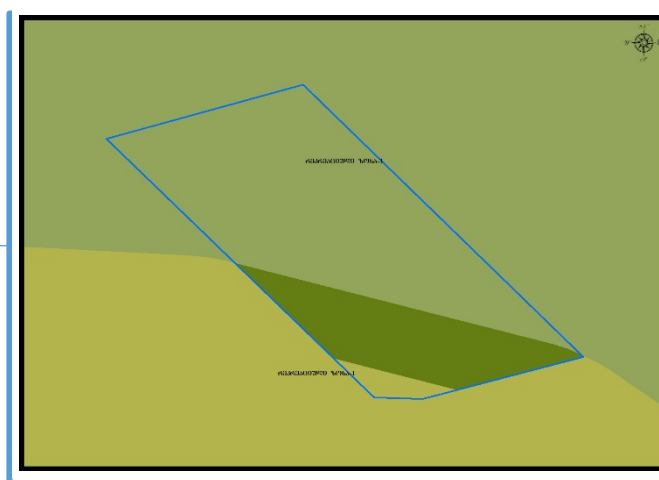
ფუნქციური ზონირება 2014-2018



არსებული ზონირება



მოთხოვნილი ზონირება



მოთხოვნის ტექსტი: სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) სარეკრეაციო ზონა 3-ით (რზ-3) ცვლილება; გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) მოხსნა (ფართობი: 91 კვ.მ.)

ცვლილების საერთო ფართობი: 91 კვ.მ.

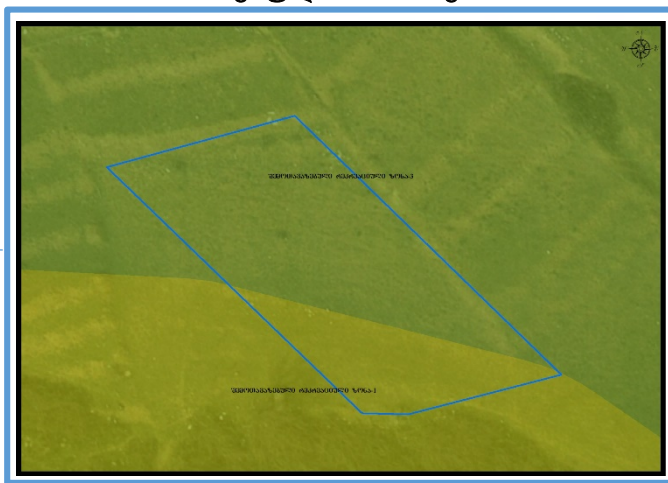
2014-2018 წლის გენერალური გეგმის ფუნქციური ზონირების რუკით ვრცელდებოდა სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)

არსებული ზონირება	მოთხოვნილი ზონირება
სარეკრეაციო ზონა-1 (რზ-1) (91კვ.მ)	სარეკრეაციო ზონა-3 (რზ-3) (91 კვ.მ)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის პოზიცია: 2025 წლის 9 დეკემბრის N01253432006 წერილის შესაბამისად, სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, საპროექტო ტერიტორიის იმ ნაწილზე, სადაც არ ვრცელდება მდინარის წყალდაცვითი ზონა, განხორციელდეს სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) სარეკრეაციო ზონა 3-ით (რზ-3) ცვლილება და მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს პოზიცია : მიზანშეწონილად მიაჩნია ფუნქციური ზონის ცვლილება ნაწილობრივ, წყალდაცვითი ზონის გათვალისწინებით.

არსებული ზონირება



მოთხოვნილი ზონირება

